

IMU E TRIBUTI LOCALI

Le esenzioni che si “salvano” dalla falciatura della nuova disciplina delle indirette

di Luca Mambrin

Con la [C.M. 2/E/2014 del 21 febbraio 2014](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito, tra le altre, un'interessante e non scontata interpretazione del **comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs 23/2011** che ha stabilito la **soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie**, anche se **previste in leggi speciali**, in relazione **agli atti di trasferimento immobiliari a titolo oneroso** riconducibili all'ambito applicativo dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Tale disposizione si inserisce **nell'ambito delle novità** entrate in vigore a decorrere **dal 1° gennaio 2014**, novità riguardanti il **regime impositivo applicabile**, ai fini delle **imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari**; in particolare l'art. 10 del D.Lgs 23/2011 come da ultimo modificato dalla Legge di stabilità 2014 (Legge 147/2013) ha riformulato **l'articolo 1 della Tariffa**, parte prima, del TUR **prevedendo tre aliquote** per la tassazione degli atti, nella misura rispettivamente del 9, del 2 e del 12 per cento.

L'Agenzia ha fornito importanti precisazioni in merito all'ambito applicativo del comma 4 dell'art. 10, che prevede come detto la soppressione di **tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie** connesse ad atti di trasferimento immobiliare posti in essere **dal 1 gennaio 2014** (ad eccezione delle **agevolazioni per la piccola proprietà contadina** di cui all'art. 2 comma 4-bis, del D.L. 194/2009).

La citata **C.M. 2/E/2014**, infatti, ha prima di tutto **fornito un'elencazione di previsioni normative** contenenti agevolazioni fiscali **non più applicabili** per gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali su beni immobili a titolo oneroso, posti in essere dal 1 gennaio 2014, **quali**:

- **agevolazioni per i piani di recupero** (art. 5 della Legge 168/1982);
- **agevolazioni per il compendio unico nei territori delle comunità montane** (art. 5-bis Legge 97/1994);
- **agevolazioni per il compendio unico in territori diversi dalle zone montane** (combinato disposto dell'art. 5-bis della Legge 97/94 e dell'articolo 5-bis del D.Lgs 228/2001);
- **agevolazioni per i trasferimenti a favore di giovani agricoltori** (art. 14, comma 5, della Legge 441/1998);

- **agevolazioni per l'acquisto di fondi rustici da parte di cooperative e società forestali** (articolo 7, comma 4, lettera b), Legge 27 dicembre 1977, n. 984);
- **agevolazioni per i trasferimenti di immobili dello Stato, enti previdenziali pubblici, regioni, enti locali, o loro consorzi, a favore di fondi di investimento immobiliare** (art. 9, comma 2, D.L. 351/2001);
- **agevolazioni per i piani di insediamento produttivo e per l'edilizia economico popolare** (art. 32 del D.P.R. 601/1973);
- **agevolazioni per i trasferimenti posti in essere nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione e per gli atti di obbligo** (Legge 10/1977);
- **agevolazioni per i trasferimenti di immobili da Comuni a fondazioni o a società di cartolarizzazione o ad associazioni riconosciute** (art. 1 Legge 311/2004);

per poi invece **elencare una serie di istituti** per i quali **non opera** la soppressione disposta dal citato comma 4 dell'art. 10, **giustificando questa "estensiva" interpretazione** della norma per il fatto che tali istituti, quali ad esempio la mediazione civile e commerciale, i procedimenti in materia di separazione e divorzio o la conciliazione giudiziale **prevedono una normativa fiscale di carattere generale e un ambito di applicazione molto ampio** che può anche non riguardare eventuali trasferimenti immobiliari e che se posti in essere nell'ambito di tali procedimenti prescindono dalla loro natura onerosa o gratuita.

In particolare la circolare fa riferimento a:

- **mediazione civile e commerciale**: tale istituto, disciplinato dal D.Lgs 228/2010 è finalizzato alla **conciliazione delle controversie civili e commerciali** e prevede una specifica disciplina fiscale di carattere agevolativo al fine di incentivare l'accesso da parte dei cittadini a tale procedimento. Viene prevista infatti **l'esenzione dall'imposta di registro del verbale di accordo di valore inferiore ad € 50.000**, mentre **l'imposta di registro è dovuta per i verbali di accordi di valore superiore** (solo per la parte eccedente ad € 50.000). L'agenzia ritiene che **tale agevolazione** possa trovare applicazione anche **per i verbali recanti trasferimenti di immobili o trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari di godimento**, conclusi in data **successiva al 1° gennaio 2014**;
- **procedimenti in materia di separazione e divorzio**: tale istituto disciplinato dalla Legge 74/1987 prevede all'art. 19 **l'esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa** per tutti gli **atti, i documenti ed i provvedimenti** relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni. L'agenzia ritiene che qualora nell'ambito di tali procedimenti vengano posti in essere atti di trasferimento immobiliare dopo il 1 gennaio 2014 si possano continuare ad applicare le citate agevolazioni;
- **conciliazione giudiziale**: anche per tale istituto l'Agenzia ha precisato che **la norma agevolativa** prevista dall' art. 9, comma 9, della Legge 488/1999 che **ha introdotto l'esenzione dall'imposta di registro i processi verbali di conciliazione di valore non superiore a lire 100 milioni** (€ 51.645,69) possa trovare applicazione anche in **relazione**

ai verbali di conciliazione recanti **trasferimenti di immobili o il trasferimento o la costituzione di diritti reali immobiliari di godimento**, conclusi a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Infine la C.M. 2/E/2014 ha **precisato** che **non può essere ricondotta nell'ambito delle agevolazioni soppresse** dal comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs 23/2011 l'esenzione dall'imposta di bollo, registro e dalle imposte ipotecarie e catastali prevista per gli atti, transazioni ed operazioni finanziarie relativi ai terreni, ai fabbricati e alle aree fabbricabili necessari all'Organizzatore per la realizzazione dell'Expo Milano 2015.