

IMPOSTE INDIRETTE

Imposta di registro all'1% per la cessione di immobili in piani particolareggiati

di **Giancarlo Falco**

I

piani particolareggiati hanno lo scopo di precisare, zona per zona, con **opportuno dettaglio esecutivo**, le indicazioni contenute nel **Piano Regolatore Generale**, integrandone la disciplina, al fine di rendere il PRG completamente attuabile.

Gli elementi che devono comporre il piano particolareggiato sono indicati all'**art. 13 della L. n.1150/1942**; in particolare, essi consistono nell'indicazione di reti stradali e dei principali dati altimetrici, nonché nella determinazione:

- delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- degli spazi riservati a opere e impianti di interesse pubblico;
- degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili in base alla tipologia indicata nel piano;
- degli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- della profondità delle zone laterali a opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future.

Il

progetto di un piano particolareggiato è composto essenzialmente da:

1. una planimetria contenente la definitiva sistemazione della zona abitata e delle altre zone, anche in espansione;
2. una relazione che illustri i criteri adottati nella soluzione dei vari problemi e i motivi giustificativi delle varie soluzioni;
3. un elenco descrittivo dei beni e diritti relativi a immobili, nei riguardi di una possibile e necessaria espropriazione di essi;
4. una relazione di previsione della spesa, dove vi sarà indicata l'entità delle spese necessarie per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per

l'attuazione del piano.

Per gli immobili situati in aree rientranti all'interno dei suddetti Piani particolareggiati, la Legge n. 388 del 23/12/2000, prevede, all'art. 33, comma 3, una **disposizione agevolativa** in tema di imposta di registro (ed ipotecarie e catastali).

In particolare la norma prevede che

*"I trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, **comunque denominati**, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all'imposta di registro all'1 per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento".*

Già dalla lettura della norma si coglie la portata ampia della stessa, soprattutto con riferimento alla locuzione “

comunque denominati” che ha lasciato spazio a diverse interpretazioni, creando, come spesso accade in questi casi, un copioso contenzioso in cui le interpretazioni dei Giudici sono state numerose e di tenore diverso.

Di indubbia importanza è stata

l'Ordinanza n.26046 del 5 dicembre 2011 che ha, si spera definitivamente, **superato il rigore formale** della definizione di “piano particolareggiato” rendendo applicabile la norma agevolativa in tutti i casi in cui l'immobile si trovi in un'area soggetta ad uno strumento urbanistico che consenta, ai fini dell'edificabilità, **gli stessi risultati del piano particolareggiato** propriamente detto.

Nell'Ordinanza si legge, infatti, che

*"in tema di imposta di registro la disposizione di cui alla L. 23 dicembre 2000, n. 388, art. 33, comma 3, che prevede che sono soggetti a tale imposta in misura fissa i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, "comunque denominati", a condizione che la destinazione edificatoria avvenga entro cinque anni dal trasferimento, **non intende dare rilievo al riscontro formale della insistenza dell'immobile in area soggetta a piano particolareggiato, quanto piuttosto al fatto che esso si trovi in una area in cui, come in quelle soggette a piano particolareggiato, sia possibile edificare**. Essa deve, pertanto, ritenersi applicabile tutte le volte in cui l'immobile si trovi in un'area soggetta ad uno strumento urbanistico che consenta, ai fini dell'edificabilità, **gli stessi risultati del piano particolareggiato non rilevando che si tratti di uno strumento di programmazione secondaria e non di uno strumento attuativo, essendo possibile che il piano regolatore generale esaurisca tutte le prescrizioni e non vi sia la necessità di un piano particolareggiato, con la conseguenza che in tal caso il piano regolatore generale, ai fini in esame, funge anche da piano particolareggiato** (Cass. n. 28010/09, 29648/08, 16835/08)".*

Sostanzialmente, dunque, sulla base del tenore ampio della norma e dei chiarimenti della Cassazione, è possibile applicare

l'imposta di registro nella misura dell'1% (e le ipotecarie e catastali in misura fissa) non solo nel caso di cessione di immobili ricadenti in Piani particolareggiati, ma in tutti quei casi in cui, ai fini dell'edificabilità,
gli effetti sostanziali siano gli stessi di un Piano particolareggiato.

Si rappresenta, infine, che la misura agevolativa di cui sopra concerne gli atti stipulati fino al 31 dicembre 2013 in quanto per effetto dell'art. 10, comma 4, del d. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 risulta soppressa dal 1 gennaio 2014 insieme a "tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie", ancorché previste da leggi speciali.