

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolata la successiva cessione di area già concessa in diritto di superficie

di **Maria Paola Cattani**

Ammissa l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione da imposte ipotecarie e catastali per gli **atti di cessione** dal Comune agli assegnatari degli alloggi e delle aree **già concessi in diritto di superficie**. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la [Risoluzione n. 17/E di ieri](#).

Il caso riguarda i contribuenti istanti, aderenti ad una cooperativa edilizia che ha realizzato negli anni '80 un fabbricato, in attuazione di un piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare, che sono **assegnatari della proprietà superficiaria** degli alloggi realizzati. Il **Comune, ancora proprietario dell'area di sedime, ha proposto loro la stipula di una convenzione per il trasferimento in proprietà dell'area, inclusa in tale piano di zona, su cui insiste l'immobile**.

Gli istanti propendevano, ricorrendone i requisiti, per l'applicazione, in luogo dell'imposta di registro proporzionale al 9%, anche per l'area su cui insiste il fabbricato, dell'aliquota agevolata al 2%, prevista per l'acquisto della "prima casa", sulla base della motivazione, che *"il diritto di superficie, ancorché diritto reale, non è equiparabile al diritto di proprietà esclusiva, che si acquisisce nel momento in cui i superficari acquistano il diritto sull'area su cui insiste l'immobile"*.

L'Agenzia delle entrate, correttamente obiettando che le agevolazioni **'prima casa'** si applicano ai trasferimenti aventi per oggetto **solo "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9"**, esclude che le stesse possano applicarsi anche agli atti di trasferimento delle aree su cui insiste il fabbricato, in virtù dell'**impossibilità di applicare le dette agevolazioni, estensivamente, anche a fattispecie non espressamente contemplate dal legislatore** (si veda *ex plurimis*, Cassazione sentenza n. 6925/2011).

Per altro, l'Agenzia in prima battuta sembra **escludere anche la possibilità di applicare l'imposta di registro in misura fissa**, originariamente prevista per gli atti con cui i Comuni cedevano in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie **ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971**. Difatti, tale previsione agevolativa è stata abrogata dall'art. 10, comma 4, del D.Lgs. n. 23/2011, mediante il quale è stata sancita la **soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali**, con riferimento agli atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili a titolo oneroso (cfr **C.M. n. 2/E/2014**).

Tuttavia, le ulteriori più recenti modifiche apportate all'art. 10, con il **D.L. n. 133/2014** (poi convertito in L. n. 164/2014), hanno **escluso la soppressione "delle esenzioni e delle**

agevolazioni tributarie riferite..., tra l'altro, **"...all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601"**.

Questo implica che rimangono in vigore l'applicazione dell'**imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale** per **"gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al Titolo III della legge (..) n. 865 del 1971...e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse"**, all'interno del quale sono disciplinati, **tra gli altri, anche i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (piani PEEP)**, acquisite per esproprio dai Comuni e poi concesse in diritto di superficie per la edificazione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

L'Ufficio riconosce l'**intento del Legislatore di agevolare il perseguimento della finalità solidaristica**, sia nell'ipotesi in cui i Comuni concedano, su aree individuate a tal fine, il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare, sia nell'ipotesi in cui gli stessi comuni trasferiscano la proprietà delle stesse aree e ritiene che siano **riconducibili**, estensivamente, nell'ambito dell'agevolazione di cui all'art. 32 citato, anche gli atti, non espressamente contemplati, con cui i Comuni dispongono la cessione delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971.

In sostanza, la **successiva cessione in favore degli assegnatari degli immobili delle aree sulle quali insistono gli immobili già realizzati, già concesse in diritto di superficie, concretizza un atto senz'altro connesso** con l'atto di concessione del diritto di superficie e, essendo riconducibile agli atti attuativi dei piani di edilizia economica e popolare, è **ascrivibile alla medesima ratio agevolativa dell'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973**.

Nel caso prospettato viene, pertanto, **riconosciuto** il regime di favore e, quindi, **la possibilità di applicare l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale**.