

IMPOSTE INDIRECTE

Trasferimento agevolabile anche se avviene prima della convenzione

di **Maria Paola Cattani**

Imposta di **registro all'1 per cento e imposte ipotecaria e catastali in misura fissa** per i trasferimenti di **immobili ricompresi in aree soggette a piani di lottizzazione** a iniziativa privata, **anche se avvenuti prima della stipula della convenzione** di lottizzazione. Cambia così rotta l'Agenzia con la [Risoluzione n. 41/E del 23 aprile 2015](#), che recepisce con questo documento di prassi l'orientamento ormai consolidato della Corte di Cassazione.

Il regime previsto dall'**art. 33, comma 3, della L. n. 388/2000** prevede infatti l'applicazione di imposte indirette "agevolate" ai "*trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, (...) a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro 5 anni dal trasferimento*".

L'Agenzia delle entrate, tuttavia, per prassi consolidata, supportata dalle datate **Circolari n. 9/E e n. 11/E del 2002**, revocava "in automatico" l'agevolazione, emettendo **avvisi di liquidazione, ogni qualvolta alla data dell'atto di trasferimento risultasse non ancora stipulata la convenzione di lottizzazione**.

Questa consuetudine ha portato nel tempo all'emersione di un diffusissimo contenzioso, legato al fatto che i contribuenti accertati opponevano alle pretese dell'Agenzia l'argomento che le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione risultano essere esclusivamente:

- che l'immobile oggetto del trasferimento si trovi **in un'area individuata dai "piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati"**;
- che **l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni** dal trasferimento.

Questa previsione lascia infatti intendere che, perché il trasferimento risulti agevolabile, **l'immobile si trovi in un'area in cui**, come in quelle soggette a piano particolareggiato, **sia possibile edificare, senza** che sia specificata **l'ulteriore, più stringente, condizione che l'area sia soggetta a piano particolareggiato**.

L'Agenzia delle entrate, invece, forte delle previsioni delle citate Circolari del 2002, sosteneva che sotto l'accezione di "*piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati*" rientrano "... *i piani urbanistici ad iniziativa privata attuativi del piano regolatore generale (ad esempio, i piani di lottizzazione previsti dall'articolo 28 della legge 1150) purché la*

relativa convenzione, deliberata dal comune, sia firmata da quest'ultimo e dall'attuatore" e che per fruire del regime di favore "è necessario che la convenzione venga stipulata prima che sia posto in essere il trasferimento, a conferma che il procedimento amministrativo sia stato eseguito e completato secondo la normativa statale o regionale (...)".

La **giurisprudenza di legittimità**, sebbene in un primo tempo aderente alla posizione dell'Agenda, ha progressivamente accolto **l'interpretazione meno letterale e più sostanzialistica** della norma, riconoscendo che per l'applicabilità del regime di favore, assume rilievo la circostanza che *"l'immobile si trovi in un'area soggetta a uno strumento urbanistico che consenta, ai fini dell'edificabilità, gli stessi risultati del piano particolareggiato ... essendo infatti possibile, ad esempio, che il piano regolatore generale esaurisca tutte le prescrizioni e non vi sia necessità di un piano particolareggiato"*.

Sulla base di tale principio ha esteso pertanto **l'applicabilità dell'agevolazione** agli atti di trasferimento di immobili siti in aree soggette a piani di lottizzazione ad iniziativa privata, regolarmente approvati e deliberati dall'autorità competente, **anche in assenza - al momento della cessione dell'area - dell'atto di stipula della convenzione di lottizzazione**, giungendo ad affermare che *"il beneficio si applica persino nel caso in cui al momento della registrazione dell'atto di trasferimento, pur sussistendo l'inserimento dell'immobile in un piano particolareggiato, [nel caso di specie piano di lottizzazione] non sia stata ancora stipulata la convenzione attuativa con il Comune, sempreché sia rispettato il termine quinquennale per l'utilizzazione edificatoria"*.

Si citano, a titolo esemplificativo, a partire dalla **sentenza n. 16835/2008**, le successive sentenze **n. 29648/2008, n. 28010/2009, n. 20864/20110, n. 3289/2012, n. 7898/2012, n. 19541/2012, n. 14732/2014, n. 15947/2014, n. 24085/2014**.

L'Agenda, in conclusione, quindi, si adegua a questo orientamento ormai consolidato, ammettendo che, alla luce dei principi affermati dalla giurisprudenza, **l'agevolazione in commento è applicabile agli atti di acquisto di immobili siti in zone soggette a piani di lottizzazione ad iniziativa privata**, essendo questi ultimi qualificabili come strumenti urbanistici di pianificazione di dettaglio equiparabili, ai fini dell'edificabilità, ai piani particolareggiati, **indipendentemente dalla circostanza che non sia stata ancora stipulata la convenzione di lottizzazione al momento del trasferimento**.

Dichiarate pertanto superate le indicazioni della circolare n. 9/E/2002 (confermate con circolare n. 11/E/2002), la Risoluzione invita le strutture territoriali a riesaminare la controversie pendenti concernenti la materia e, ove l'attività accertativa sia stata effettuata secondo criteri non conformi a quelli espressi dai giudici di legittimità, ad abbandonare la relativa pretesa tributaria.