

Regime di favore per gli atti di cessione di aree sulle quali sono stati realizzati alloggi popolari

Scritto da: Avv. Raffaella De Vico

Data: 20 Febbraio 2015

Nella Risoluzione n. 17 del 16 febbraio 2015, l'Agenzia delle Entrate ha risposto ad un quesito, posto tramite interpello, da una contribuente interessata a stipulare una convenzione per il trasferimento in proprietà di un'area inclusa nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare. L'istante è già assegnataria della proprietà superficiaria dell'alloggio compreso nel fabbricato costruito nella zona. Il Comune ha proposto ai condomini del fabbricato in questione di trasformare il diritto di superficie in proprietà.

Il quesito posto all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate riguarda, in particolare, la possibilità di applicare, alla cessione da parte del Comune all'assegnataria dell'alloggio dell'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, l'aliquota agevolata del 2 % prevista per l'acquisto della "prima casa".

L'Agenzia delle Entrate ha evidenziato, ricordando la normativa in materia di agevolazioni fiscali per la "prima casa", che il legislatore fa riferimento alle "case di abitazione" nel momento in cui individua gli immobili che possono essere oggetto di tali agevolazioni. Quindi, sono esclusi gli atti di trasferimento delle aree sulle quali è situato il fabbricato.

Del resto, le norme che prevedono benefici o agevolazioni fiscali devono essere interpretate letteralmente e non possono essere applicate a fattispecie non espressamente previste dal legislatore.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che, sulla base della normativa in materia, debba ritenersi che gli atti con i quali i Comuni cedono in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie, scontano l'imposta di registro in misura fissa.

In virtù, però, di quanto disposto dall'articolo 10, comma 4, del Decreto Legislativo n. 23 del 2011 (con il quale è stata prevista la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie riferibili ad atti costitutivi o traslativi di diritti reali su immobili a titolo oneroso), per gli atti di cessione di aree già concesse in diritto di superficie stipulati a partire dal 1° gennaio 2014, non troverebbe più applicazione l'imposta di registro in misura fissa.

Ma l'Agenzia delle Entrate ha anche ricordato l'articolo 20, comma 4-ter, del Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014 che ha modificato la disposizione suddetta del Decreto Legislativo n. 23 del 2011.

In virtù di tale nuova disposizione, è prevista l'esclusione della soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite all'articolo 32 del D.P.R. n. 601 del 29 settembre 1973.

Secondo il ragionamento seguito dall'Agenzia delle Entrate, gli atti con i quali il Comune intende cedere agli assegnatari degli alloggi popolari l'area inclusa nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare sita nel territorio del Comune medesimo possono essere ricondotti nell'ambito degli atti attuativi dei piani di edilizia economica e popolare e, quindi, sono soggetti al regime di favore previsto dall'articolo 32 del D.P.R. n. 601 del 1973. Tale regime di favore consiste nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastale.

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007