

Trattamento tributario delle convenzioni in materia urbanistica/edilizia e degli atti attuativi di dette convenzioni

La norma

Art. 1, comma 88, legge 27 dicembre 2017 n. 205

All'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dopo il primo comma sono inseriti i seguenti:

«Il trattamento tributario di cui al primo comma si applica anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

La disposizione di cui al secondo comma si applica a tutte le convenzioni e atti di cui all'articolo 40-bis della legge provinciale di Bolzano 11 agosto 1997, n. 13, per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione ai sensi della normativa vigente o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato

L'art. 1, comma 515, legge 27 dicembre 2017 n. 205 (legge stabilità 2018) estende il trattamento tributario agevolato, previsto dall'art. 20, comma 1, legge 28 gennaio 1977 n. 10 (cd. "legge Bucalossi") (che a sua volta richiama la disciplina dettata dall'art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601) a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

Si riporta qui di seguito il nuovo testo dell'art. 20 legge 10/1977 così come modificato, con decorrenza dal 1 gennaio 2018, per effetto della legge stabilità 2018:

art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10

testo in vigore sino al 31 dicembre 2017

testo in vigore dal 1 gennaio 2018

<p>Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 (1).</p> <p>La trascrizione prevista dall'articolo 15 della presente legge si effettua a tassa fissa.</p>	<p>Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 (1).</p> <p>Il trattamento tributario di cui al primo comma si applica anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.</p> <p>La disposizione di cui al secondo comma si applica a tutte le convenzioni e atti di cui all'articolo 40-bis della legge provinciale di Bolzano 11 agosto 1997, n. 13, per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione ai sensi della normativa vigente o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato</p> <p>La trascrizione prevista dall'articolo 15 della presente legge si effettua a tassa fissa.</p>
---	--

(1) art. 32, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601

1. Il reddito delle case economiche e popolari costruite ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è esente dall'imposta locale sui redditi per venticinque anni o per quindici anni secondo che le case stesse siano realizzate su aree date in concessione o cedute in proprietà.
2. Gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge indicata nel comma precedente e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali. Le stesse agevolazioni si applicano agli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi nonché agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma.

L'art. 32 DPR 601/1973 prevede l'applicazione delle agevolazioni fiscali consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali in tre diverse fattispecie:

a) nel caso di atti di trasferimento della proprietà o di concessione del diritto di superficie relativi ad aree ricomprese nell'ambito di Piani disciplinati dal titolo III della legge 865/1971 (ad esempio i Piani P.I.P disciplinati dall'art. 27 legge 865/1971 ed i Piani P.E.E.P. disciplinati dall'art. 35 legge 865/1971, strumenti che, nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica, rappresentano la cd. "Edilizia conven-

zionata”)

b) nel caso di atti di trasferimento, a titolo gratuito, a favore dei Comuni o loro consorzi della proprietà delle aree ricomprese nei medesimi Piani di Edilizia Convenzionata; si tratta, normalmente delle aree destinate a standards urbanistici (strade, parcheggi, aree a verde, ecc.) che una volta completata l'urbanizzazione dell'intero comparto interessato dal Piano, debbono essere cedute gratuitamente al Comune;

c) nel caso di atti e contratti relativi all'attuazione Programmi Pubblici di edilizia residenziale disciplinati nel titolo IV della legge 865/1971 (piani che, nell'attualità, possono farsi coincidere con i cd. Piani di edilizia residenziale sociale che nell'ambito dell'Edilizia residenziale Pubblica rappresentano invece la cd. “Edilizia sovvenzionata”).

Con la disposizione in commento (*art. 1, comma 515, legge 27 dicembre 2017 n. 205*) viene chiarito che il trattamento tributario agevolato consistente:

- nell'applicazione dell'imposta di **registro in misura fissa** (€ 200,00)

- nell'**esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale**

già applicabile alle fattispecie contemplate nell'art. 32 DPR 601/1973 (e di cui sopra sub a), b) e c) trova applicazione generalizzata con riguardo:

(i) a tutti gli **atti preordinati** alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici; ad es. ad ogni tipo di convenzione urbanistica e/o edilizia o atto unilaterale d'obbligo, quale ad esempio:

- una convenzione di approvazione di un Piano di Lottizzazione,

- una convenzione di approvazione di un Piano di Recupero,

- una convenzione di approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo,

- un atto unilaterale d'obbligo finalizzato all'ottenimento di un titolo edilizio, a fronte dell'assunzione di specifici impegni di carattere urbanistico (impegno a costituire un vincolo di destinazione ovvero impegno ad eseguire opere di urbanizzazione ecc. ecc.),

- una convenzione e/o un atto unilaterale finalizzati all'ottenimento del titolo edilizio con riduzione del contributo concessorio, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia;

(ii) a tutti **gli atti attuativi** posti in essere in esecuzione delle convenzioni e/o degli atti unilaterali d'obbligo di cui sub (i), quali ad esempio:

- gli atti di cessione a titolo gratuito di aree destinate ad edilizia convenzionata previste in Piano Urbanistici attuativi,

- gli atti di cessione di aree destinate a opere di urbanizzazione realizzate in attuazione degli impegni assunti con le convenzioni di approvazione di piani Urbanistici attuativi,

- gli atti di ricomposizione fondiaria tra co-lotizzanti al fine di riequilibrare le volumetrie assegnate in attuazione di Piani Urbanistici Attuativi,

- gli atti costitutivi di vincoli di uso pubblico o di vincoli di destinazione urbanistica in attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione di convenzioni di approvazione di piani Urbanistici attuativi o di atti unilaterali d'obbligo finalizzati all'ottenimento di un titolo edilizio.

E' stato finalmente chiarito e confermato che ogni negozio giuridico comunque connesso alla pianificazione urbanistica e trasformazione del territorio, sia attinente alla fase programmatica che alla

fase meramente esecutiva, gode del trattamento tributario agevolato già previsto dall'art. 32 DPR 601/1973.

Già l'art. 20 della legge 10/1977 aveva esteso l'ambito di applicazione del trattamento tributario agevolato, che l'art. 32 DPR 601/1973 aveva previsto per i soli settori dell'Edilizia Convenzionata e Sovvenzionata, anche a convenzioni e atti d'obbligo urbanistiche/edilizie di portata generale, e quali contemplate dalla medesima legge 10/1977.

Tuttavia, la legge 10/1977 aveva subito, nel tempo, molteplici variazioni (e molte sue norme sono state abrogate e sostituite da altre disposizioni confluite in diversi testi normativi) per cui non era ben chiaro l'effettivo ambito operativo del richiamo effettuato dall'art. 20 di detta legge al trattamento tributario di cui all'art. 32 DPR 601/1972.

Molto opportunamente si è quindi intervenuti con la norma in commento che, al fine di fugare ogni dubbio al riguardo, ha esteso a qualsiasi atto, convenzione, negozio con valenza urbanistico/edilizia il trattamento di favore dell'art. 32 DPR. 601/1972.

La norma in commento va, inoltre, letta in stretta correlazione con la precedente disposizione di cui all'art. 20, comma 4ter, D. L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 che così dispone: *"E' altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 [dell'art. 10 dlgs 23/2011] aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, [...] e all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601"*.

In particolare con tale norma, infatti, sono state, ripristinate le agevolazioni fiscali portate dall'art. 32 D.P.R. 601/1973, richiamate dall'art. 20 legge 10/1977, ed ora riprese dalla norma in commento, agevolazioni che a suo tempo potevano ritenersi abrogate, e ciò per effetto della disposizione dell'art. 10, c. 4, dlgs. 23/2001, in relazione al riordino della disciplina dell'imposta di registro con riguardo agli atti traslativi a a titolo oneroso.

Si rammenta che tale norma è stata interpretata nel senso del ripristino delle agevolazioni dell'art. 32 DPR. 601/1973 anche per trasferimenti posti in essere da privati e non solo per atti aventi per oggetto immobili di proprietà pubblica (la norma, depurata di tutte le altre fattispecie ivi considerata, va infatti così letta: *"E' altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601"*).

La norma in commento (laddove si parla di atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici), sembra confermare questa interpretazione.

Su punto si rinvia allo Studio C.N.N. n. 46/2015/T *"Trasferimenti di immobili pubblici e di edilizia economica popolare e trasferimenti effettuati da fondi immobiliari dopo il decreto n. 133/2014 convertito in L. 208/2015 n. 164/2104 (cd. Decreto Sblocca Italia) – Profili fiscali"* (estensore A. Pischetola) approvato dall'area scientifica – Studi Tributari del Consiglio Nazionale del Notariato il 22 febbraio 2015.