Quotidiano del FISCO

[Stampa articolo](#)[Chiudi](#)

STAMPA NOTIZIA 12/01/2019

Arete destinate a opere di urbanizzazione, registro fisso per il conferimento

di Angelo Busani

Imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte ipotecaria e catastale per l'atto di conferimento a un consorzio tra proprietari di aree destinate a opere di urbanizzazione e per l'atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti, in esecuzione di una convenzione di lottizzazione; imposizione invece "ordinaria" (registro o Iva, a seconda del soggetto conferente) per il conferimento di aree diverse da quelle precedenti. È questo l'articolato orientamento espresso dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 1/E/2018 ([clicca qui per consultarla](#)) dell'11 gennaio 2019, in risposta a un interpello nel quale è stato prospettato il seguente caso:

- a) conferimento (a titolo gratuito), da parte di una pluralità di proprietari (soggetti Iva e non) a un consorzio tra essi formato, di aree destinate a una lottizzazione;
- b) stipula tra il consorzio e il Comune di una per l'attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
- c) redistribuzione dei lotti (a titolo gratuito) ai singoli consorziati dei lotti in base al programma concordato di riassegnazione.

Il caso ha come presupposto una situazione (di frequente verificaione nella pratica professionale) nella quale le singole proprietà sono tutte egualmente interessate dalla convenzione con il Comune (e devono tutte parteciparvi), ma con la particolarità che l'intervento edificatorio si attua solo su parte di esse, mentre le aree restanti sono destinate a urbanizzazione (verde, sport, strade, edifici pubblici, eccetera). Allora, tutti i proprietari si consorziano senza ricevere corrispettivo, si stipula la convenzione con il Comune e poi a ciascuno viene ritornata una porzione di territorio proporzionale alla entità della sua partecipazione all'intrapresa comune.

Sul conferimento di aree destinate a opere di urbanizzazione e sugli atti di “redistribuzione” l’Agenzia ritiene dunque applicabile l’articolo 20 legge 10/1977 (recentemente modificato dalla legge 205/2017), il quale dispone un trattamento agevolato per provvedimenti, convenzioni e atti d’obbligo previsti dalla medesima legge 10/1977 nonché per gli «atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici» e per «tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi».

Sul conferimento di aree non destinate a opere di urbanizzazione invece si deve applicare la tassazione ordinaria in quanto la legge 10/1977 concerne solo le aree destinate a opere di urbanizzazione. Quindi, quando si tratta di conferire aree “promiscue”, poiché destinate in parte a urbanizzazioni, in parte a lottizzazione, ne va fatta un’idonea distinzione, in quanto il valore delle prime non è tassato mentre il valore delle altre sconta imposta di registro al 9 per cento (se il conferente è un “privato”) o Iva al 22% se il conferente è un’impresa.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati