

No sconti sulle compravendite del Comune

Interpello

Il caso dell'immobile ceduto dall'attuatore di un piano di riqualificazione urbana

Angelo Busani

La compravendita con la quale un Comune si rende acquirente di un bene immobile ceduto dal soggetto attuatore di un programma di riqualificazione urbana, secondo quanto prescritto programma stesso, deve essere sottoposta a tassazione ordinaria e non beneficia dell'imposizione in misura fissa (di cui all'articolo 32 del Dpr 601/1973, letto in connessione con

l'articolo 20 della legge 10/1977) riservata agli «atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici».

È quanto si legge nella risposta a interpello n. 451 pubblicata dall'agenzia delle Entrate il 27 ottobre 2023, nella quale viene ribadito che l'agevolazione riservata agli atti preordinati alla trasformazione del territorio ha lo scopo di favorire i trasferimenti, funzionali alla evoluzione del territorio, «effettuati senza intenti speculativi» e che «svolgono una funzione ripartitoria e distributiva delle posizioni coinvolte». In altre parole, secondo l'Agenzia, non si possono ricomprendere nel beneficio fiscale gli atti che abbiano una «tipica funzione di scambio negoziale».

Ne consegue che esulano, dall'ambito applicativo della norma agevolativa,

tutte quelle operazioni negoziali che, pur entrando a far parte di una più ampia programmazione di natura pubblicistica realizzano, di fatto interessi meramente individualistici.

Nel caso oggetto dell'interpello, le Entrate hanno sviluppato il proprio ragionamento osservando che il prospettato atto di trasferimento tra il soggetto attuatore e il Comune acquirente non è apparso idoneo a realizzare direttamente e immediatamente quella funzione di trasformazione del territorio che è preconizzato nella norma agevolativa; né è stato ritenuto rilevante che l'atto traslativo fosse da stipulare in attuazione di una previsione contenuta nell'accordo di riqualificazione urbana. In sostanza, l'Agenzia ha reputato l'atto traslativo come una «normale» compravendita che, pur interessando un soggetto pubblico, non è stata ritenuta

avere una diretta connessione con le finalità che informano la disciplina agevolativa in parola.

In passato, l'agevolazione è stata negata (risposta 67/2018) al trasferimento di un'area destinata a un intervento di demolizione e ricostruzione normato da un «piano di recupero» (articolo 28 della legge 457/1978); invece, secondo la risposta a interpello n. 76/2020, la norma in commento si applica alla compravendita di un'area finalizzata all'effettuazione di un intervento di edilizia convenzionata qualora sia intuibile la «capacità» dell'atto traslativo a «realizzare direttamente ed immediatamente la funzione di trasformazione del territorio così come disciplinata dalla Convenzione stipulata», prima della compravendita, tra il privato proprietario del fondo e l'ente pubblico.