

Giurisprudenza

Senza piano comunale, niente sconto sull'acquisto dell'immobile popolare

19 Marzo 2021

Alla cessione realizzata dall'ente locale, nell'ambito di un più generale programma di dismissioni pubbliche per esigenze di bilancio deve essere applicata la tassazione ordinaria

immagine generica illustrativa image not found or type unknown

Con l'ordinanza n. 1899 del 28 gennaio 2021, la Corte di cassazione, nel respingere il ricorso del contribuente, ha confermato la legittimità dell'operato dell'Agenzia delle entrate, che aveva disconosciuto, in relazione a un atto di trasferimento immobiliare, la spettanza del regime agevolativo di cui all'articolo 32 del Dpr n. 601/1973.

In particolare, già in esito al giudizio di primo grado, la competente Commissione tributaria provinciale aveva dichiarato legittimo l'avviso di liquidazione relativo all'atto di compravendita, in ragione del fatto che tale atto non poteva beneficiare dell'imposta di registro in misura fissa e dell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, di cui al richiamato articolo 32.

Anche la competente Ctr, nel confermare in appello l'esito del giudizio di primo grado, negava le agevolazioni, in quanto l'atto di compravendita non risultava posto in essere per l'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale, di cui all'articolo 32, avendo il Comune ceduto l'immobile per esigenze finanziarie.

La Corte suprema, nella pronuncia in commento, delinea il quadro normativo vigente in materia. In particolare, il menzionato articolo 32 del Dpr n. 601/1973, al comma 2, prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale per gli "*...atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge (n. 865/1971) e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse...*".

Lo stesso trattamento di favore si applica in relazione "*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 (n. 865 del 1971)”.

Con la previsione di interpretazione autentica recata dall'articolo 1, comma 58, della legge n. 208/2015, a mente della quale *“...l' articolo 32, secondo comma del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, si interpreta nel senso che l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali”*, il legislatore ha disposto l'applicazione del trattamento di favore agli atti di trasferimento indicati, a prescindere dal titolo di acquisizione delle aree da parte del Comune, anche laddove la stessa, invece che tramite una procedura espropriativa, avvenga con una ordinaria compravendita stipulata in regime di diritto privato.

In materia di programmi pubblici di edilizia residenziale, l'articolo 48 della legge n. 865/1971 stabilisce che *“nel triennio 1971-1973, i programmi pubblici di edilizia residenziale, di cui al presente titolo, prevedono: la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori...”* e al successivo articolo 50 che *“nei comuni che abbiano provveduto alla formazione dei piani di zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, le aree per la realizzazione dei programmi pubblici di edilizia abitativa previsti dal presente titolo sono scelte nell'ambito di detti piani”*.

La nozione di edilizia residenziale pubblica, richiamata dall'articolo 32 del Dpr n. 601/1973, è stata individuata dapprima dall'articolo 1, comma 2, del Dpr n. 1035/1972 e successivamente dall'articolo 1, comma 1, della legge n. 560/1993, che in materia di alienazione ha ricompreso, tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica *“quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale”*.

Ciò premesso, la Corte sottolinea che il regime di favore, di cui all'articolo 32, comma 2, del Dpr n. 601/1973, si applica agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale, che possono articolarsi con diverse modalità e che risultano prevalentemente finalizzati alla costruzione (o ristrutturazione) di alloggi destinati a soddisfare bisogni di classi sociali disagiate, con riferimento al bene primario della propria abitazione o comunque finalizzati a favorire direttamente o indirettamente la soddisfazione di tali bisogni.

In base alle disposizioni recate dagli articoli 50 e 51 della legge n. 865/1971, tali programmi devono essere realizzati nelle aree comprese nei piani di zona, se il Comune li ha già formati ovvero, in mancanza, nelle aree indicate dal Consiglio comunale, nell'ambito delle zone destinate all'edilizia residenziale dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione.

La Cassazione ha pertanto ribadito che, in ragione della natura agevolativa rivestita dall'articolo 32, che richiede una stretta interpretazione, va esclusa l'applicazione del regime di favore in esame per tutti quegli atti e contratti che, benché relativi al settore dell'edilizia economica e popolare, non riguardino in via diretta e immediata l'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale.

La Corte quindi condivide le conclusioni cui è pervenuta la competente Ctr, laddove ha negato la spettanza del regime di favore, avendo riscontrato l'estraneità di tale finalità nell'atto di compravendita oggetto di accertamento.

Al riguardo, fa notare che la cessione, in relazione alla quale il contribuente invoca l'applicazione del regime di favore, è stata posta in essere da parte di un Comune nell'ambito di un più generale piano di dismissioni pubbliche per esigenze di bilancio e non al fine di attuare un programma pubblico di edilizia residenziale.

di

Marcello Maiorino

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/senza-piano-comunale-niente-sconto-sullacquisto-dellimmobile>