RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di MARCO NOCIVELLI

Esenzioni per le cessioni gratuite a enti locali e Regioni

Un recente parere dell'Agenzia delle Entrate conferma il regime agevolativo per l'imposta di successione e donazione, ipotecaria e catastale.

Una recente risposta dell'Agenzia delle Entrate all' **interpello n. 592/2021** , pubblicata in data 16.09.2021, torna a occuparsi della complessa tassazione degli atti aventi per oggetto trasferimenti immobiliari quando tra le parti sono presenti enti locali, regionali o statali.
Nel caso in esame si tratta di **trasferimenti a titolo gratuito** di" *rustici modulari* " in seno a un Piano di realizzazione per l'artigianato e per la piccola impresa sul territorio regionale, previsti nel Progetto regionale di sviluppo, articolato in un complesso procedimento amministrativo in cui i Comuni della Regione e alcune Comunità montane realizzano i manufatti (capannoni artigianali) su terreni espropriati da essi stessi, in quanto soggetti attuatori, con mezzi finanziari messi a disposizione dalla Regione, successivamente li trasferiscono gratuitamente in proprietà alla Regione la quale, a sua volta, li cederà, sempre gratuitamente, a una società pubblica istituita con legge regionale. Quest'ultima concederà in leasing gli immobili alle imprese utilizzatrici finali nell'ambito delle rispettive attività economiche.

Il quesito posto concerne il **trattamento ai fini delle imposte " *d'atto* "** (registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni) di questi trasferimenti.
Nel documento non si fa alcuna menzione degli **aspetti Iva** , probabilmente perché risolti alla radice, escludendo la soggettività passiva dei Comuni in forza dell'estraneità espressamente prevista dall'art. 66, c. 19- *bis,* D.L. 331/1993, in relazione ad aree acquisite all'origine in via espropriativa o, più in generale, per il fatto che la realizzazione degli immobili era già destinata alla cessione gratuita, quindi fuori dall'esercizio di attività economica in sé e per sé.

La risposta all'interpello ha il pregio di analizzare alla radice i presupposti di tassazione, convenendo con l'istante che ambedue le fasi di passaggio immobiliare, essendo connotate dalla gratuità, sono **sottratte alla disciplina dell'imposta di registro** di cui al D.P.R. 131/1986 per essere, viceversa, attratte nella disciplina dell'imposta sulle successioni e donazioni *ex* D.Lgs. 346/1990.
La questione, al di là del caso specifico, non è assolutamente di secondaria importanza. Nel vasto contesto delle operazioni immobiliari dei Comuni, infatti, ancora oggi accade che qualche direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate, disconoscendo lo spirito di liberalità, in seno ad atti di cessione " *gratuita* " (si pensi a quelle attuative, in forza di leggi regionali urbanistiche e sulla base di convenzioni di lottizzazione, di accordi di programma per riqualificazione urbanistica del territorio con coinvolgimento di privati, ecc.) riconduca l'atto nell'alveo dell'imposta di registro, con l'effetto dirompente di **escludere il beneficio dell'esenzione dalle imposte di donazione, ipotecarie e catastale** , riservato al trasferimento di immobili ad enti locali e Regioni ai sensi dell'art. 2, c. 47 L. 286/2006 e all'art. 3, c. 1 D.Lgs. 346/1990, come richiamato dal c. 2 dell'art. 55 dello stesso D.Lgs. 346/1990 e dagli artt. 1, c. 2 e 10, c. 3 D.Lgs. 347/1990.
L'Agenzia delle Entrate afferma: " *Si osserva, al riguardo, che con la reintroduzione delle imposte di successione e donazione sono stati equiparati, dal punto di vista fiscale, gli atti a titolo gratuito (diversi dalle donazioni, poiché privi dello spirito di liberalità) agli atti a titolo donativo (aventi spirito di liberalità)* ".
Spesso accade che operazioni immobiliari stimolate dagli enti locali nel perseguimento del pubblico interesse, siano ostacolate dall'onere tributario preteso con restrittive interpretazioni dall'Amministrazione Finanziaria: questo, soprattutto dal 2014, quando per effetto dell'art. 10, D.Lgs. 23/2011, sono state **soppresse molte agevolazioni** previste per le cessioni in cui sono parte enti locali.
Così non è stato con la risposta in commento.

Riproduzione vietata - mercoledì 13 ottobre 2021