

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Dr. Peter Winkler  
Dr. Stefan Sandrini

Dr. Stefan Engele  
Dr. Martina Malferttheiner  
Dr. Birgit Bragagna  
Rag. Stefano Seppi  
Dr. Massimo Moser

Dr. Oskar Malferttheiner  
Dr. Alfredo Molinari  
Dr. Verena Klausner

Mitarbeiter - Collaboratori

Dr. Karoline de Monte  
Dr. Matthias Sepp

Dr. Georg Gasser

## Circolare

numero:

17i

del:

2014-02-24

autore:

Dr. Stefan Sandrini  
Rag. Stefano Seppi

A tutti i comuni ns. assistiti e clienti interessati

### Imposta di registro: variazioni in ambito di convenzioni urbanistiche

Nell'ambito delle convenzioni urbanistiche<sup>1</sup> capita spesso che il Comune si impegni ad effettuare una modifica al piano urbanistico comunale in essere. Di norma viene concesso un nuovo diritto di costruzione.

Al contrario della cessione di un diritto di superficie, la costituzione di un nuovo diritto di costruzione configura una innovazione: si istituisce un nuovo diritto di costruzione che prima non esisteva, e precisamente attraverso la modifica del piano urbanistico comunale, del piano regolatore ovvero dei piani di recupero.

Il Comune, nell'ambito della sua sovranità decisionale, istituisce il diritto di superficie. Non si è pertanto in presenza di un'operazione IVA, bensì nell'ambito dell'imposta di registro.

Poiché quindi nel caso specifico non siamo in presenza di un trasferimento di diritti di costruzione ma piuttosto della costituzione degli stessi, non deve essere utilizzata l'imposta di registro prevista per la cessione di diritti immobiliari, bensì va applicata l'imposta generale di registro del 3% prevista per gli atti aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale<sup>2</sup>. Le imposte ipocatastali non sono dovute.

Questa interpretazione è avvalorata da una sentenza della Corte di Cassazione della Corte dei Conti<sup>3</sup>, nella quale, per un caso differente, aveva stabilito chiaramente che esiste una sostanziale differenza tra la cessione di un diritto e la cancellazione dello stesso. Allo stesso modo si deve concludere che deve sussistere una differenza anche tra la cessione di un diritto di costruzione e la costituzione dello stesso.

Ora anche l'Agenzia delle Entrate di Bolzano, nell'ambito della risposta ad un interpello<sup>4</sup>, ha espressamente accolto tale tesi interpretativa.

Per quanto sopra precisato, consigliamo ai Comuni, che recentemente avessero stipulato convenzioni urbanistiche nelle quali sia stato costituito un diritto di costruzione, di verificare l'aliquota dell'imposta di registro utilizzata.

Fin'ora alcuni Uffici del Registro hanno applicato per la concessione di diritti di costruzione l'imposta di registro nella misura dell'8% (fino al 31.12.2013) ovvero del 9% (dal 01.01.2014).

1 Art. 40bis della Legge urbanistica provinciale Nr. 13 del 11.8.1997 introdotta dalla L.P. nr. 3/2007 come modificata dall'art. 4, c. 8, 9 e 11 della L.P. nr. 10/2013

2 Art. 9 tariffa parte prima D.P.R. nr. 131/1986

3 Sentenza della Corte di Cassazione della Corte dei Conti Sezione VI-5 nr. 22244 del 7.12.2012

4 Risposta all'interpello nr. 905-71/2103 del 18.2.2014

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), Internet <http://www.winkler-sandrini.it>

Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA

Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

Talvolta sono state applicate anche le imposte ipo-catastali.

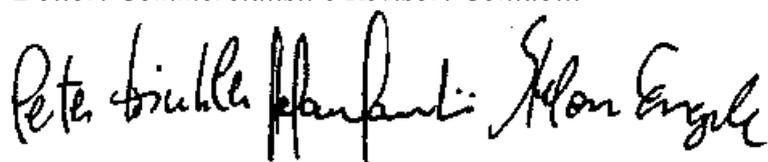
Qualora nell'ambito delle convenzioni urbanistiche fosse stata effettivamente applicata e pagata l'imposta di registro nella misura più elevata e/o le imposte ipo-catastali, le stesse possono essere chieste a rimborso tramite un'istanza di rimborso. L'istanza di rimborso deve essere presentata entro 3 anni dal versamento delle imposte<sup>5</sup>.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

*cordiali saluti*

*Winkler & Sandrini*

*Dottori Commercialisti e Revisori Contabili*

Handwritten signatures of Peter Winkler and Marco Sandrini in black ink.