

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 Malfertheiner
Dr. Birgit Bragagna
Rag. Stefano Seppi
Dr. Massimo Moser

Dr. Oskar Malfertheiner
Dr. Alfredo Molinari
Dr. Verena Klausner

Mitarbeiter - Collaboratori

Dr. Karoline de Monte
Dr. Matthias Sepp

Dr. Georg Gasser

Circolare

numero:	39i
del:	2014-04-07
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 - ritrattazione

Nella nostra circolare precedentemente emessa in riferimento allo stesso tema¹, abbiamo riportato la risposta dell'Agenzia delle Entrate ad un interpello². In tale risposta l'Agenzia delle Entrate sosteneva che le variazioni e conseguentemente anche le costituzioni di diritti edificatori devono essere assoggettate all'imposta di registro del 3% prevista per gli atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale³.

Purtroppo tale interpretazione della Direzione dell'Agenzia delle Entrate è stata ritrattata in data 7.3.2014⁴. L'Ufficio Finanziario sostiene la tesi della ritrattazione sulla base dei seguenti ragionamenti:

- la variazione e conseguentemente la costituzione di diritti edificatori deve essere parificata alla costituzione di diritti reali sugli immobili;
- i contratti che costituiscono diritti edificatori devono essere resi pubblici con la trascrizione⁵, come avviene per i diritti reali immobiliari.

La conseguenza di questa interpretazione consiste nella tassazione della variazione concordata contrattualmente (costituzione di diritti edificatori) con l'imposta di registro del 9% e delle imposte ipo-catastali fisse pari ad € 50.

Si deve dare per scontato, che, sulla base della nuova interpretazione della Direzione delle Entrate, eventuali istanze di rimborso saranno in ogni caso rigettate.

Secondo il nostro parere questa interpretazione non è condivisibile, in quanto la costituzione di diritti edificatori, secondo informazioni dell'ufficio tavolare, non può essere intavolata. A ciò si aggiunga che la stessa è in contraddizione con l'interpretazione della direzione dell'Agenzia

1 Ns. circolare nr. 17 del 24.2.2014
2 Interpello 905-71/2013 del 18.2.2014
3 Art. 9 tariffa DPR 131/1986
4 Interpello 905-31/2014 del 7.3.2014
5 Art. 2643, c. 1, punto 2-bis c.c.

delle Entrate di Trento.⁶

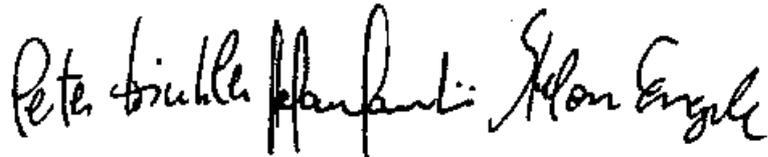
Facciamo inoltre presente che l'originaria interpretazione positiva concordava con l'interpretazione della Direzione dell'Agenzia delle Entrate di Trento.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Winkler Sandrini". The signature is written in a cursive, flowing style.