

Imposte di registro, ipotecarie e catastali nell'edilizia economica e popolare: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Scritto da Interdata Cuzzola | 30/08/2022

Come è noto, l'art. 32 (rubricato "Edilizia economica e popolare") del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, dispone al secondo comma che *"gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 865/1971 e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali. Le stesse agevolazioni si applicano 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 medesima legge indicata nel primo comma (L. n. 865 del 22 ottobre 1971)"*.

Intervenendo sulla corretta esegesi della norma, l'Agenzia delle Entrate, con la risposta ad interpello n. 434/2022, pubblicata lo scorso 25 agosto, ha evidenziato che l'edilizia residenziale oggetto dei programmi pubblici di cui al titolo IV della Legge n. 865/1971 è quella c.d. "sovvenzionata", ossia realizzata dai soggetti previsti in detta legge (istituti autonomi, cooperative edilizie, società con prevalente partecipazione statale) direttamente o indirettamente con fondi pubblici, per la creazione a costi ridotti di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate.

Conseguentemente, le agevolazioni riguardanti le imposte di registro, ipotecarie e catastali previste dal citato art. 32 del DPR n. 601/1973 valgono solo per tale tipologia di alloggi; non operano, invece, per:

- l'edilizia "convenzionata", ovvero quella diretta a far acquisire la proprietà della casa, per specifiche categorie di persone, attraverso prezzi calmierati in base a convenzioni stipulate con i Comuni;
- l'edilizia "agevolata", finalizzata alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con finanziamenti messi a disposizione dallo Stato o dalle Regioni, a condizioni di particolare favore, e con contributi in conto interessi e a fondo perduto.

Nel caso specifico oggetto di interpello, in applicazione del suddetto principio, l'Agenzia ha ritenuto applicabile il regime agevolato di cui all'art. 32, comma 2, del DPR n. 601/1973 con riferimento agli atti di acquisto degli immobili da destinare agli occupanti di aree baraccate; detti immobili, infatti, sarebbero stati realizzati, con fondi totalmente pubblici, da parte di un'agenzia regionale subentrata ad un istituto autonomo case popolari.