

COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI

Studio n. 59/2002/T

Gaetano Petrelli

AGEVOLAZIONI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI, DECADENZA IN CASO DI RIVENDITA DELL'AREA INEDIFICATA E SANZIONI APPLICABILI

Approvato dalla Commissione studi tributari il 20 luglio 2002.

Approvato dal Consiglio Nazionale il 26 luglio 2002.

Si chiede se decada dalle agevolazioni fiscali previste dall'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388, e dall'art. 76 della legge 28 dicembre 2001 n. 448, chi avendo acquistato un'area edificabile compresa in un piano particolareggiato, godendo delle suddette agevolazioni, rivenda successivamente l'area medesima senza avere realizzato alcun edificio; e se, in tale ipotesi, il nuovo acquirente possa godere delle agevolazioni.

Alla prima parte del quesito (se la rivendita non preceduta da utilizzazione edificatoria determini decadenza dalle agevolazioni) si e' data risposta nello studio n. 38/2002/T, al quale si rinvia; evidenziandosi, comunque, che non sussistono, sulla base delle fonti normative richiamate e della prassi applicativa, elementi di certezza sul punto.

Alla prima questione, sopra descritta, e' strettamente collegata la soluzione di quella ulteriore, relativa al fatto che il nuovo acquirente possa o meno usufruire, nuovamente, delle agevolazioni. Se l'agevolazione e' riferita al "soggetto" acquirente (come sembra desumersi dall'espresso riferimento a quest'ultimo contenuto nell'art. 76 della legge n. 448/2001), evidentemente questi decade dalle agevolazioni se non pone in essere l'attivita' richiesta (utilizzazione edificatoria) entro il termine previsto; ed e' altrettanto evidente che il nuovo acquirente non puo' non aver diritto ad usufruire, per parte sua, delle agevolazioni in oggetto ¹.

* Pubblicato in *Studi e materiali*, a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, 2003, 1, p. 168.

Dato per risolto affermativamente il problema della decadenza da agevolazioni in caso di rivendita non preceduta da utilizzo edificatorio, occorre individuare le sanzioni eventualmente applicabili in tal caso. E' stato precisato, in un precedente studio, che la mancata edificazione entro il quinquennio non dà luogo, di per se', ad applicazione di sanzioni, in assenza di espressa previsione normativa, e stante il regime di rigorosa tipicità delle stesse, desumibile dall'art. 3 del D. Lgs. n. 472/1997². Quanto, invece, al problema se debba costituire oggetto di denuncia – ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 131/1986 – il fatto della rivendita entro il quinquennio dell'area ineditata, quale “evento che dà luogo ad ulteriore liquidazione d'imposta”³, e' stato precisato in precedenza⁴ che detto obbligo sorge unicamente in relazione a quegli eventi che non constano, all'ufficio, da dati in suo possesso. Pertanto, nella misura in cui dall'atto di rivendita infraquinquennale si desuma chiaramente che l'alienazione ha ad oggetto l'area ineditata, o che comunque non sono stati effettuati gli interventi comportanti “utilizzo edificatorio”, nessun obbligo di denuncia incombe a carico del contribuente. Solo laddove tali elementi non risultino dall'atto sottoposto a registrazione, vi sarà obbligo di denuncia *ex art. 19 T.U.*, la cui omissione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta (art. 69 del D.P.R. 131/1986, come sostituito dall'art. 1, comma 1, lettera *b*), del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 473).

Gaetano Petrelli

¹ Non sembra invero meritevole di accoglimento l'opposta tesi della natura “oggettiva” dell'agevolazione (che presuppone che entro il quinquennio si proceda, da parte di chiunque, all'edificazione): in tale ottica, che non pare comunque condivisibile, sarebbe difficilmente sostenibile che – in assenza di decadenza dalle agevolazioni da parte del primo acquirente – il secondo possa usufruire nuovamente delle agevolazioni.

² C.N.N. (estensore PETRELLI), *Agevolazioni per l'acquisto di immobili a fini di utilizzo edificatorio*, studio 2/2001/T in data 8.2.2001, in *CNN Strumenti*, voce 0730, ed in *Riv. not.*, 2001, p. 969.

³ L'art. 6, comma 3, del D.L. 11 dicembre 1967 n. 1150 stabiliva espressamente che “I contribuenti i quali siano incorsi nella decadenza delle agevolazioni tributarie sono ugualmente obbligati a presentare la denuncia di cui al primo comma entro un anno dal verificarsi della causa di decadenza”. Non esiste, invece, una disposizione analoga espressamente riferita alla decadenza dalle agevolazioni in esame.

⁴ C.N.N. (estensore PETRELLI), *Agevolazioni per l'acquisto di immobili a fini di utilizzo edificatorio*, studio 2/2001/T in data 8.2.2001, in *CNN Strumenti*, voce 0730, ed in *Riv. not.*, 2001, p. 969; C.N.N. (estensore PETRELLI), *Decadenza dalle agevolazioni per la prima casa e denuncia di eventi successivi alla registrazione* (7.12.2000), Studio n. 99/2000/T, in *CNN Strumenti*, voce 0010, in *Riv. not.*, 2001, p. 961, ed in *Studi e materiali*, 2002, 1, p. 226.