

## **COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI**

Studio n. 38/2002/T

**Gaetano Petrelli**

### **AGEVOLAZIONI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI E DECADENZA IN CASO DI RIVENDITA DELL'AREA INEDIFICATA**

*Approvato dalla Commissione studi tributari il 17 maggio 2002.*

*Approvato dal Consiglio Nazionale il 31 maggio 2002.*

Si chiede se – a seguito dell'interpretazione autentica dell'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388, contenuta nell'art. 76 della legge 28 dicembre 2001 n. 448 – possano evincersi, dalla normativa richiamata, nuovi elementi interpretativi in ordine al problema della decadenza dalle agevolazioni in capo all'acquirente che – in luogo di provvedere all'utilizzazione edificatoria dell'area – ponga in essere un atto di alienazione dell'area inedificata.

L'amministrazione finanziaria non ha analizzato il problema, in nessuno dei suoi interventi interpretativi <sup>1</sup>. Ha invece precisato che “perché si integri l'ipotesi di ‘*utilizzo edificatorio dell'area*’ non è sufficiente che i lavori siano stati iniziati solo formalmente e poi sospesi, occorre, invece, che - entro il termine stabilito di cinque anni – la costruzione sia iniziata ed esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioè sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura (art. 2645-*bis*, comma 6, c.c.)” <sup>2</sup>.

In un precedente studio, si era evidenziato che “la norma agevolativa potrebbe essere interpretata nel senso dell'indifferenza del soggetto che effettua l'edificazione (sia esso l'acquirente o un successivo subacquirente). In tal modo, peraltro, si

---

\* Pubblicato in *Studi e materiali*, a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, 2003, 1, p. 166.

<sup>1</sup> Circ. Min. Fin. 3 gennaio 2001 n. 1/E, paragrafo 2.5.2; Circ. Min. Fin. 26 gennaio 2001 n. 6/E; Circ. Agenzia Entrate 31 gennaio 2002 n. 11/E; Ris. Agenzia Entrate 17 gennaio 2002 n. 2002/1997.

<sup>2</sup> Circ. Min. Fin. 11/E del 31 gennaio 2002.

consentirebbe a più acquirenti di usufruire della medesima agevolazione per un'unica attività edificatoria”<sup>3</sup>.

Dalla norma interpretativa, contenuta nell'art. 76 della legge 448/2001, non si evincono elementi decisivi per la soluzione del problema in oggetto, ma emerge un profilo nuovo: si precisa che l'agevolazione e' concessa “a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento, anche nel caso in cui *l'acquirente* non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico”. L'attenzione normativa appare rivolta al soggetto acquirente, il quale potrebbe essere inteso come colui che deve procedere all'edificazione, come sopra definita. Anche se tale indicazione non appare ancora decisiva per la soluzione della questione, non può tuttavia trascurarsene l'impatto sull'interpretazione dell'agevolazione in esame.

Gaetano Petrelli

---

<sup>3</sup> 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.