

Roma, 7 gennaio 2009

OGGETTO: Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 - ALFA S.p.A.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I, all. A, al D.P.R. n. 26 aprile 1986, n. 131, la società ALFA S.p.A. ha esposto il seguente

Quesito

La ALFA S.r.l., trasformatasi in S.p.A. nel 2005, ha stipulato nell'anno 2003, in qualità di conduttrice, un contratto di locazione immobiliare con la società BETA S.r.l..

Detto contratto ha la durata di cinque anni e ha ad oggetto una porzione di terreno agricolo da destinare all'attività commerciale di vendita di carburanti per autoveicoli. Tale terreno è individuato nel catasto del Comune di ... al foglio ... , porzione del mappale ... , con superficie pari a circa mq. 7100.

Le predette società nel 2003 hanno stipulato anche un contratto di promessa di compravendita avente ad oggetto la cessione in via definitiva del terreno locato.

Nel corso del godimento locatizio il conduttore ha installato le apparecchiature necessarie per lo svolgimento dell'attività sopra descritta, realizzandovi anche manufatti adeguati all'attività medesima.

Ciò premesso, l'istante chiede di sapere se allo stipulando atto relativo all'acquisto del terreno si applica l'imposta di registro nella misura del 15 per cento, nonché le imposte ipotecarie e catastali rispettivamente con aliquota del 2 e dell'1 per cento.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

Parere della Direzione

In riferimento al caso in esame si fa presente che l'articolo 2, comma 3, lett. c), del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, dispone che non sono considerate cessioni di beni *“le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni”*.

Le predette cessioni, pertanto, in base al principio di alternatività fissato dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) scontano l'imposta di registro.

Per la soluzione del quesito in esame, quindi, occorre valutare se la costruzione dell'impianto di distribuzione di carburanti abbia comportato la variazione della destinazione urbanistica del terreno da agricola in edificatoria.

Atteso ciò, si osserva che l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, dispone che *“Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633,..., un'area è da considerare fabbricabile se*

utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.”

Nel caso di specie, in base a quanto riferito nell'istanza di interpello – dalla scrivente assunto acriticamente in questa sede fatta salva la determinazione dell'ufficio accertatore in merito alla corretta qualificazione del terreno - il terreno oggetto dello stipulando atto di compravendita è, a tutt'oggi, parte di una zona territoriale omogenea classificata E5 di preminente interesse agricolo.

Ciò posto, deve ritenersi che il terreno in esame, pur se utilizzato a fini produttivi, non ha acquisito una nuova destinazione urbanistica e, in particolare, non è allo stato attuale utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico vigente adottato dal Comune di

Ne consegue – limitatamente agli aspetti tributari che interessano ai fini dell'istanza in trattazione- che la vendita del terreno, in quanto di natura agricola, va assoggettata, ai sensi dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, all'imposta di registro nella misura del 15 per cento, ed alle imposte ipotecarie e catastali rispettivamente nella misura del 2 e dell'1 per cento.

La risposta di cui alla presente nota viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.