

Prot. n.351/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 24 Luglio 2012

Oggetto: **Accordi di ristrutturazione dei debiti e cessioni di aree edificatorie*****Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 27***

Con la circolare n. 27/2012 sono state affrontate alcune tematiche di natura interpretativa in materia di imposta di registro.

L'Agenzia affronta nuovamente il tema della tassazione sia del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti di cui all'articolo 182-bis del Regio Decreto n. 267/42 (legge fallimentare) che di quello di omologazione del concordato preventivo. Anche nella risoluzione n. 27/2012 l'Agenzia delle Entrate aveva precisato che i decreti di omologazione dei concordati preventivi, sia con cessione di beni che con garanzie, dovevano scontare l'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 8, lett. g), della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986. Viceversa, se il concordato prevede il trasferimento dei beni al terzo assuntore, allora l'imposta di registro deve essere applicata in misura proporzionale.

Per analogia, anche l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti, se non prevede il trasferimento o la costituzioni di diritti reali su beni immobili, unità da diporto ovvero su altri beni e diritti, sosterà l'imposta di registro nella misura fissa di 168 euro. In caso contrario, si dovrà applicare l'articolo 8, lett. a), della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, con applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale.

Tra i vari casi affrontati dall'Agenzia delle Entrate uno in particolare riguarda la tassazione del trasferimento, tra soggetti passivi IVA, di un'area che, pur avendo una capacità edificatoria intrinseca, risulta gravata da un vincolo di inedificabilità assoluta. L'ipotetico acquirente, infatti, pur sapendo di non poter edificare alcunché sul terreno acquistato, potrà trasferire su altre aree, attraverso uno scambio con il Comune, il diritto di cubatura ivi insistente. In tale fattispecie, laddove si possa distinguere la parte di corrispettivo ascrivibile alla cessione del terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria dalla parte riconducibile alla cessione della futura cubatura nella nuova localizzazione, si ritiene si possa assoggettare ad imposta di registro proporzionale (8%) la prima cessione, mentre il residuo importo del corrispettivo rientrerà nel campo di applicazione dell'IVA. Viceversa, se le parti non effettuano alcuna distinzione nell'ambito del corrispettivo dovuto, l'intera operazione sosterà l'imposta di registro proporzionale nella misura ordinaria dell'8%, ai sensi dell'articolo 1, Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti


ANCE - RAGUSA
Associazione Costruttori Edili della Provincia di Ragusa
IL PRESIDENTE
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)

pag. 1