

RISOLUZIONE N. 215/E



Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso

Roma, 09 agosto 2007

OGGETTO: Istanza d'interpello – imposta di registro, ipotecaria e catastale – art. 32 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

Con istanza di interpello, concernente il trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, degli atti di vendita di alloggi di proprietà della società Poste Italiane S.p.A., stipulati ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera a), della legge n. 560/1993, il dottor ALFA, ha esposto il seguente

QUESITO

Un soggetto, affittuario di un alloggio di proprietà di Poste Italiane S.p.A., intende acquistare l'alloggio stesso; chiede, pertanto, di sapere se al relativo atto di compravendita sia applicabile il regime agevolativo di cui all'articolo 32 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, ai sensi del quale *“le stesse agevolazioni (applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) si applicano (...) agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865”*;

Inoltre, *“chiede, se possibile, di fornire una risposta valevole oltre che per le vendite da parte di poste italiane spa anche per quelle da parte delle ATC”*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che il regime di cui all'articolo 32 del d.P.R. n. 601 del 1973, sia applicabile agli atti di vendita effettuati da Poste Italiane SpA, nonchè a quelli effettuati dalle Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.) sulla scorta delle seguenti considerazioni:

- 1) gli atti in questione *“sono esenti da IVA ai sensi dell'art.10, comma 1, n. 8 - bis del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633”*;
- 2) gli alloggi in questione sono stati costruiti in esecuzione della legge 7 giugno 1975, n. 227, che prevedeva un piano organico pluriennale di sviluppo e potenziamento dei servizi postali. Il piano ha comportato anche la costruzione di alloggi di servizio a carico dello Stato da assegnare in locazione ai dipendenti. Tali alloggi possono considerarsi costruiti in attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica di cui al titolo IV della legge n. 865 del 1971, dato che, in base all'articolo 1, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 560, devono considerarsi *“alloggi di edilizia residenziale pubblica quelli acquistati, realizzati o recuperati a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato”*.

Inoltre, la stessa legge n. 560 del 1993, all'articolo 1, comma 2, lettera a), assimila gli alloggi di Poste Italiane SpA a quelli di edilizia residenziale pubblica;

3) l'articolo 1, comma 4, della legge n. 560 del 1993 prevede la vendita degli alloggi in oggetto e il successivo comma 6 individua i rispettivi locatari quali soggetti aventi diritto all'alienazione.

Pertanto, il relativo contratto di vendita può dirsi stipulato *“in attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale”*.

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si osserva preliminarmente, che l'istanza non può essere trattata alla stregua di un interpello, ai sensi dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212.

Ai sensi dell'articolo 3 del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209, infatti, *"L'istanza di interpello deve contenere a pena di inammissibilità:*

(...)

b) la circostanziata e specifica descrizione del caso concreto e personale da trattare ai fini tributari sul quale sussistono concrete condizioni di incertezza".

La fattispecie prospettata dall'interpellante, invece, non è direttamente riferibile ad un caso concreto e personale, atteso che il notaio istante, legittimato a presentare l'istanza in qualità di responsabile di imposta, illustra la fattispecie in modo sommario, specialmente con riferimento *"alle vendite da parte delle Agenzie Territoriali per la casa (A.T.C.)"*.

L'istanza, pertanto, deve ritenersi inammissibile ai sensi dell'articolo 3 del D.M. n. 209 del 2001.

Ciò premesso, si ritiene, comunque, opportuno esaminare nel merito la fattispecie prospettata, con un parere reso nel quadro dell'attività di consulenza giuridica disciplinata dalla circolare 18 maggio 2000, n. 99/E.

L'interpellante fa presente che l'affittuario di un alloggio di proprietà di Poste Italiane S.p.A. intende acquistare l'alloggio stesso beneficiando del regime agevolativo di cui all'articolo 32 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

Il citato articolo 32, al secondo comma, stabilisce che le agevolazioni - consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e

nell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si applicano anche *“agli atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge indicata nel primo comma”* (legge n. 865 del 1971).

Il titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in materia di programmi pubblici di edilizia residenziale, all'articolo 48 stabilisce che *“nel triennio 1971-1973, i programmi pubblici di edilizia residenziale, di cui al presente titolo, prevedono: la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori...”*, e al successivo articolo 50 prevede che *“nei comuni che abbiano provveduto alla formazione dei piani di zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, le aree per la realizzazione dei programmi pubblici di edilizia abitativa previsti dal presente titolo sono scelte nell'ambito di detti piani”*.

La nozione di 'edilizia residenziale pubblica', cui fa riferimento l'articolo 32 sopra citato, è contenuta nell'articolo 1, comma 2, del d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, il quale recita: *"Sono considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata o agevolata."*

In materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, la legge 24 dicembre 1993, n. 560, all'articolo 1, comma 1, ha ricompreso tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica *“quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonche' con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonche' dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale”*.

Al secondo comma, estende, l'applicazione delle disposizioni della stessa legge n. 560 del 1993, anche agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle

Poste e Telecomunicazioni, “*costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni...*”.

Inoltre, il comma 6, include, tra gli aventi titolo all'acquisto degli alloggi, gli assegnatari o i loro familiari conviventi, e il comma 9, stabilisce le modalità e condizioni per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a soggetti diversi da quelli indicati al comma 6.

La legge 7 giugno 1975, n. 227, cui fa rinvio il secondo comma dell'articolo 1, della legge n. 560 del 1993, sopra citato, stabiliva un programma di interventi straordinari per la costruzione di alloggi di servizio da assegnare in locazione semplice ai dipendenti del Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni (articolo 2, punto 3). Tali alloggi sono da ricomprendere tra quelli soggetti ad alienazione secondo le disposizioni della stessa legge n. 560 del 1993 (ad eccezione dei commi 5, 13 e 14).

Inoltre, l'articolo 7 della citata legge n. 227 del 1975, stabilisce che “*Gli alloggi di servizio previsti nel punto 3 dell'articolo 2 debbono essere realizzati nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167... e devono avere le caratteristiche stabilite dalle norme vigenti per le abitazioni costruite o da costruirsi a totale carico dello Stato...*”.

Il rinvio alla legge n. 167 del 1962, ricollega, pertanto tale articolo al titolo IV della legge n. 865 del 1971.

Infatti l'articolo 50 del titolo IV prevede che le aree per la realizzazione dei programmi pubblici di edilizia abitativa di cui allo stesso titolo, sono scelte proprio nell'ambito dei piani di cui alla legge n. 167 del 1962 (edilizia economica e popolare).

Si osserva altresì che, l'obiettivo palesato all'articolo 2, comma 3, della legge n. 227 del 1975: “*costruzione di alloggi di servizio da assegnare in locazione semplice ai dipendenti dell'Amministrazione delle Poste e delle*

Telecomunicazioni” è riconducibile a quello più ampio precisato al citato articolo 48 della legge n. 865 del 1971, che – tra i programmi pubblici di edilizia residenziale – include la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori.

Infine, si osserva che la spesa per la costruzione degli alloggi di servizio, da assegnare in locazione semplice ai dipendenti dell’Amministrazione delle Poste (articolo 2, punto 3, della legge n. 227 del 1975), era finanziata dalla Cassa Depositi e Prestiti, allora costituita come Direzione Generale presso il Ministero del Tesoro, e, quindi, riconducibile al novero dei soggetti di cui all’articolo 1, comma 1, della legge n. 560 del 1993, in quanto Stato.

Dal quadro normativo delineato, risulta che la costruzione degli alloggi di proprietà delle Poste Italiane Spa, eseguita in attuazione della legge n. 227 del 1975 è riconducibile ai programmi pubblici di edilizia residenziale.

Occorre precisare che la cessione degli alloggi in questione rientra tra quelle esenti dall’IVA, ai sensi dell’articolo 10, comma 1, n. 8-*bis* del d.P.R. del 26 ottobre 1972, n. 633.

Pertanto, in base alle considerazioni svolte, è possibile ricondurre la cessione di alloggi di proprietà di Poste Italiane S.p.A. al locatario dell’immobile tra gli atti e i contratti di attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale.

A tale cessione, si applica, quindi, la disciplina di cui all’articolo 32 del d.P.R. n. 601 del 1973, che stabilisce la corresponsione dell’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali prevista per gli “...*atti e contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge...*” n. 865 del 1971.