

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **ALBERTINI, LEPRE, CIPELLINI, BRANCA e ZUCCALA**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 FEBBRAIO 1973

Interpretazione autentica dell'articolo 14 della legge 2 luglio 1949, n. 408, recante disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie, in relazione all'articolo 9 del testo unico approvato con regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3269

ONOREVOLI SENATORI. — Con la legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, al fine di incrementare l'attività edilizia e di dare un contributo alla soluzione del problema della casa, reso particolarmente grave dalle distruzioni della guerra, venivano emanate delle disposizioni dirette appunto a facilitare sia dal punto di vista fiscale che da quello normativo la ripresa dell'attività edificatrice.

Peculiare a tale fine è la norma stabilita nell'articolo 14 della citata legge che recita:

« Sono concessi il beneficio dell'imposta fissa di registro e quello della riduzione al quarto dell'imposta ipotecaria per gli acquisti di aree edificabili e per i contratti di appalto, quando abbiano per effetto la costruzione delle case di cui al precedente articolo 13, purchè la costruzione sia iniziata ed

ultimata entro i termini stabiliti nello stesso articolo 13. Sulla parte del suolo attigua al fabbricato, la quale ecceda il doppio dell'area coperta, è dovuta, a costruzione ultimata, l'imposta ordinaria di registro e ipotecaria ».

Ora questa norma è stata fino a qualche anno fa giustamente interpretata, conformemente alla sua finalità, dagli uffici del registro i quali registravano a tassa fissa gli atti di trapasso sia che l'acquirente, a scopo edificatorio, fosse una sola persona, sia che fossero più persone per la costruzione di un edificio in condominio, senza assoggettare l'atto a nessun altro gravame di qualsiasi natura.

Qualche tempo fa, però, l'Amministrazione finanziaria ha modificato orientamento nel

senso che, quando nell'atto di acquisto del terreno compaiono più individui per la costruzione di un edificio in condominio con indicazione di quote corrispondenti all'assegnazione di appartamenti ai condomini, nonostante che il negozio giuridico, anche per la sua qualità, sia uno solo, essa artificiosamente lo sdoppia in un duplice negozio: in quello dell'acquisto dell'area, considerato esente da imposta, e in quello della concessione di diritti reciproci di superficie fra i condomini, che sottopone ad imposta come traslativo di diritti reali, in base all'articolo 9 del regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3269. Veniva così reso inefficace il disposto del citato articolo 14 e svuotato della sua finalità e della sua essenza che era ed è quella di sprone alla costruzione edilizia mediante l'agevolazione fiscale, andando contro lo spirito e la lettera della legge n. 408, che tra l'altro all'articolo 24 si è preoccupata di ribadire il concetto che comunque dovevano essere favoriti fiscalmente gli acquirenti di area a scopo edificatorio, stabilendo che « sono fatte salve le più favorevoli agevolazioni fiscali e tributarie consentite dalle leggi vigenti ».

Oltre la giurisprudenza fiscale della Commissione centrale, anche quella della Magistratura ordinaria, sia pure con qualche incertezza, si è ripetutamente dichiarata contraria a questa interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, ribadendo in più occasioni che negli atti di questa natura sussiste « una mera connessione soggettiva » che non può essere considerata come una reciproca concessione *ad aedificandum* fra i vari condomini, ma come una semplice disciplina dell'esercizio di un diritto che, per quote ideali, già esisteva nel patrimonio di ciascuno di essi (Cassazione Sezione 1^a civ. n. 1845

del 16 febbraio-7 ottobre 1970 conforme Sezione 1^a civ. 31 marzo-22 giugno 1971).

Malgrado ciò e malgrado la chiara finalità della legge, l'Amministrazione finanziaria persevera nella sua interpretazione rigorosamente fiscale e in atti di questa natura, in cui compaiano più parti per l'acquisto di area per l'edificazione di una casa in condominio ricorrendo all'articolo 9 del regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3269, assoggetta gli atti stessi all'imposta considerando in tal modo l'accordo per la costruzione condominiale come un atto autonomo e per se stante di successivo trasferimento di diritti reali.

A parte la circostanza che la cosa è tanto più grave perchè colpisce in genere povera gente che, non avendo la possibilità, per la maggior incidenza dei costi, di acquisire autonomamente un'area per costruirvi la propria unità immobiliare, si associano per fare collettivamente quello che non è loro consentito di fare individualmente, sta di fatto che il legislatore deve dare al cittadino il più possibile la certezza del diritto e sarebbe iniquo lasciare in uno stato di incertezza, per non dire di equivocità, l'interpretazione di una norma come quella in esame.

Di qui la necessità di una decisione sul piano legislativo che definisca e interpreti in modo chiaro e inequivocabile questa controversa materia e stabilisca in modo definitivo che quanto sancito dall'articolo 14 della legge 2 luglio 1949, n. 408, si applica anche per gli atti nei quali gli acquirenti *pro quota* preconstituiscano il condominio con attribuzione in proprietà esclusiva delle singole edificande unità immobiliari e che pertanto non possono essere considerati come traslativi di un *jus aedificandi*, purchè, naturalmente, si verifichino le condizioni generali di cui alla legge n. 408.

DISEGNO DI LEGGE
—

Art. 1.

I benefici per gli acquisti di aree edificatorie previsti dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive conferme, modificazioni e proroghe, e in particolare i benefici della imposta fissa di registro e della riduzione al quarto della imposta ipotecaria, si intendono spettanti anche per gli atti nei quali gli acquirenti per quota precostituiscono il condominio con attribuzione in proprietà esclusiva delle singole edificande unità immobiliari e che pertanto non possono essere considerati come traslativi di un *jus aedificandi*.

Art. 2.

La norma dell'articolo 1 si applica anche ai contratti, di cui alla presente legge, conclusi prima dell'entrata in vigore della stessa, salvi restando i rapporti tributari comunque già definiti.