

## Risposta n. 410/2023

**OGGETTO:** *Tassazione da applicare, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, ai decreti di esproprio con cui è disposto il trasferimento contestuale della proprietà di più beni immobili (appartenenti ad una o più ditte proprietarie) in favore di un unico beneficiario (soggetto, pubblico o privato, in cui favore è emesso il decreto di esproprio) – articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.*

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'Ufficio Speciale Grandi Opere della Regione Alfa (di seguito "Regione" o "Istante") rappresenta di essere chiamato a svolgere le funzioni di "Autorità Espropriante" ai sensi del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità") e che, nell'ambito dei procedimenti espropriativi per pubblica utilità di competenza, cura la repertoriazione, registrazione, trascrizione e voltura catastale degli atti conclusivi del

procedimento espropriativo (ovvero del decreto di esproprio e/o dell'atto di cessione volontaria).

L'Istante fa presente che il decreto di esproprio dispone, in generale, il trasferimento contestuale della proprietà di più beni immobili (appartenenti ad una o più ditte proprietarie) in favore di un unico beneficiario (soggetto, pubblico o privato, in cui favore è emesso il decreto di esproprio).

Al riguardo, l'Istante intende conoscere quale sia la corretta tassazione da applicare ai decreti di esproprio in esame, ai fini dell'imposta ipotecaria e catastale e, in particolare, se per l'atto in oggetto si applica l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 ciascuna così come stabilito dall'articolo 10, comma 3 decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 o «tale imposta in misura fissa debba applicarsi a ciascuna singola ditta proprietaria espropriata indicata nel medesimo decreto, ove per singola ditta proprietaria si intende una ditta che può essere costituita da più comproprietari dello stesso/stessi beni».

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

A parere dell'Istante, l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna è dovuta, una sola volta, per l'intero decreto di esproprio (nel caso per un totale di euro 100), qualunque sia il numero di ditte proprietarie interessate e qualunque sia il numero di beni trasferito a favore del beneficiario dell'espropriazione.

Ciò in quanto, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, gli atti a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, soggetti ad imposta proporzionale di registro, tutti gli atti e le formalità

direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari per i predetti atti sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. I predetti atti, invece, sono soggetti alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa ciascuna di euro 50 euro (cfr. circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014).

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Gli atti e i provvedimenti con i quali è disposto l'asservimento coattivo di aree sono riconducibili, ai fini dell'imposta di registro, nell'ambito applicativo dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

Tale disposizione prevede, infatti, che sono assoggettati a tassazione in misura proporzionale gli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi». In materia si richiamano, tra le altre, le risoluzioni 30 maggio 1990, n. 310163 e 22 giugno 2000, n. 92.

Ai fini di individuare la corretta tassazione degli atti contenenti una pluralità di disposizioni occorre richiamare l'articolo 21 del TUR, il quale stabilisce che:

- «se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto» (cfr. comma 1);

- «se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se

l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa» (cfr. comma 2).

Al riguardo si precisa che per "disposizione" si intende una convenzione negoziale suscettibile di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente, in quanto in sé compiuta nei suoi riferimenti soggettivi, oggettivi e causali.

Con la circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E è stato precisato che si realizza un atto plurimo nel caso, ad esempio, di unico venditore che vende vari immobili, ciascuno a un diverso acquirente; in tale ipotesi, ogni disposizione rimane assoggettata ad autonoma tassazione.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 21 del TUR, il principio generale a cui conformare la tassazione, ai fini dell'imposta di registro, è quello secondo il quale in presenza di un atto contenente più disposizioni, ciascuna disposizione soggiace ad autonoma imposizione, salvo quelle derivanti necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre (cfr. circolare 29 maggio 2013, n. 18/E).

Ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, si rappresenta che per calcolo dell'imposta complessivamente dovuta per gli atti caratterizzati dalla presenza di più disposizioni in cui ciascuna soggiace ad autonoma imposizione, con la citata circolare n. 2/E del 2014 è stato ribadito il principio secondo cui ogni trasferimento immobiliare è soggetto alle proprie imposte.

Con specifico riferimento alla fattispecie in esame, con la risoluzione 31 luglio 2002, n. 254/E e la circolare 4 novembre 1998, n. 257/T, è stato chiarito che, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, i decreti di esproprio che prevedono distinti trasferimenti immobiliari in capo a soggetti diversi sono qualificabili "atti

plurimi", in quanto, pur costituendo formalmente un solo provvedimento, contengono più disposizioni negoziali che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, poiché si riferiscono a soggetti e oggetti espropriati distinti ed autonomi. Ad essi, pertanto, vanno applicate le imposte in relazione a quanti sono i trasferimenti posti in essere, distintamente per ciascuno. Per quanto concerne la misura delle imposte in argomento, si fa presente che l'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 prevede, in via generale, che per gli atti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari soggetti all'imposta proporzionale di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna (cfr. la citata circolare n. 2/E del 2014).

Alla luce di tale previsione, pertanto, per i trasferimenti a favore degli enti pubblici territoriali soggetti ad imposta proporzionale di registro di cui all'articolo 1 della citata Tariffa, le imposte ipotecaria e catastale devono essere applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna (cfr. citata circolare n. 2/E, paragrafo 1.4).

Con riferimento ai decreti di esproprio in esame deve ritenersi, pertanto, che le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna debbano applicarsi in relazione a ciascuna autonoma disposizione contenuta nel provvedimento, come sopra individuata.

In altri termini, per ogni decreto di esproprio comportante il trasferimento contestuale della proprietà di più beni immobili in favore di un

unico beneficiario (in tal caso l'Istante) sono applicabili tante imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna, per ciascun trasferimento giuridicamente autonomo posto in essere, in quanto riferibile a soggetti e beni espropriati distinti ed autonomi, indipendentemente dalla valenza che ai fini catastali viene conferita alla nozione di "ditta proprietaria".

Per completezza, si rappresenta che la "ditta" catastale è costituita dalla/e persona/ e del proprietario o del possessore, nonché della/e persona/e che gode di diritti reali sul bene immobile iscritto in catasto. In altri termini è il complesso degli intestati, ed è quindi una elencazione di tutte le persone fisiche e giuridiche che hanno sul bene immobile iscritto in catasto titolo di proprietà o condominio ovvero diritto reale di godimento.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**