

Iva ordinaria e registro fisso sulla cessione di cubatura

Obbligazioni

L'operazione vale come trasferimento di un diritto privo di natura reale

Angelo Busani

La cessione di cubatura è un contratto soggetto a Iva in misura ordinaria in quanto ha per oggetto una prestazione di servizi, verso corrispettivo, rientrante nel perimetro «residuale» delle obbligazioni di fare, non fare e permettere.

È questa la conclusione cui giunge l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 69 del 18 gennaio, nella quale si specifica anche che, di conseguenza, in base al principio di alternatività tra Iva e imposta di registro, quest'ultima si rende dovuta nella misura fissa (attualmente pari a 200 euro).

Il ragionamento dell'agenzia delle Entrate deriva dalla sentenza 16080/2021 delle Sezioni Unite della Cassazione, nella quale sono stati dettati alcuni principi interpretativi in ordine alla qualificazione della cessione di cubatura che, sebbene specificamente diretti all'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, si rendono significativi anche agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto.

In particolare, nella decisione la Corte di cassazione ha sancito che la cessione di cubatura, con la quale il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominante di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a se stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo, è un atto che:

- è immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale;

- non richiede la forma scritta a pena di nullità (come è invece necessario, in base all'articolo 1350 del Codice civile, per gli atti traslativi della proprietà di immobili o di diritti reali immobiliari);

- è trascrivibile nei Registri immobiliari (in base all'articolo 2643, n. 2-bis, del Codice civile);

- è assoggettabile a imposta proporzionale di registro come atto «diverso» da quelli aventi a oggetto la proprietà di beni immobili o diritti reali immobiliari, dotato comunque di carattere patrimoniale (e, quindi, con l'aliquota del 3% e non con l'aliquota del 9% propria dei trasferimenti immobiliari).

Pertanto, a valle di questo ragionamento, posizionandosi nel campo dell'Iva, ne deriva che, essendo la cessione di volumetria qualificabile come trasferimento di un diritto privo di natura reale, non si tratta di una fattispecie riconducibile nell'ambito applicativo dell'articolo 2, comma 1, del Dpr 633/1972, il quale riguarda «gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere».

Con questa affermazione, pertanto, l'agenzia delle Entrate rettifica quanto in contrario affermato nella sua circolare 27 del 21 giugno 2012 (paragrafo 3.1) ove era stato espresso il principio in base al quale il corrispettivo derivante da una cessione di cubatura avrebbe dovuto essere inteso come rientrante nel campo di applicazione dell'articolo 2 del Dpr 633/1972. Alla stessa conclusione, ora rettificata, l'Agenzia era anteriormente giunta nelle sue risoluzioni 233 del 20 agosto 2009 e 250948 del 17 agosto 1976.