

Immobiliare. Sentenza della Cassazione sulla cessione da parte di un costruttore di un parcheggio non pertinenziale a un fabbricato

Iva al 22% per i posteggi privati

Non sono stati considerati opere di urbanizzazione con beneficio dell'aliquota al 10%

La cessione, da parte dell'impresa costruttrice, di un'area di parcheggio privata, non pertinenziale a un fabbricato, è soggetta all'aliquota Iva ordinaria (22%) perché non si tratta della cessione di un'opera di urbanizzazione (in tal caso sarebbe applicabile l'aliquota del 10%: n. 127-quinquies, tabella A parte III Dpr 633/1972) né si rende applicabile l'aliquota del 4%, la quale è specificamente dettata per il caso della cessione dei cosiddetti parcheggi "Tognoli", vale a dire quelli realizzati in base alla legge 122/1989.

Lo decide la Cassazione nella sentenza 446 dell'11 gennaio 2018.

La Cassazione argomenta la sua decisione in base alla particolarità dei parcheggi "Tognoli". Essi sono quelli contemplati nella legge 122/1989 e consistono in:

parcheggi realizzati nel sottosuolo o al piano terreno di edifici oppure nel sottosuolo di aree esterne agli edifici ad opera dei proprietari degli edifici stessi (articolo 9, comma 1, legge 122);

parcheggi realizzati in aree comunali o nel sottosuolo delle stesse da privati o imprese di costruzione cui il Comune conceda, con apposita convenzione, un diritto di superficie, di durata non superiore a 90 anni, in esecuzione del quale il concessionario possa appunto realizzare il parcheggio (articolo 9, comma 4, legge 122).

In entrambi i casi si tratta di parcheggi che devono essere destinati a pertinenza di singole unità immobiliari.

La proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare ubicata nello stesso Comune.

I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza; l'infrazione di questo divieto comporta la nullità dell'atto di cessione, fatta eccezione per il caso che vi sia una diversa prescrizione nella convenzione stipulata con il Comune oppure per il caso che il Comune abbia autorizzato l'atto di cessione.

La legge 122, all'articolo 11, dispone altresì il regime fiscale dei parcheggi "Tognoli": l'aliquota del 2% (oggi divenuta 4%) prevista per i «trasferimenti degli immobili o di porzioni degli stessi anche in diritto di superficie» (è, dunque, questa l'aliquota applicabile al soggetto Iva che ceda il parcheggio in regime di imponibilità, ad esempio perché si tratta dell'impresa costruttrice);

l'imposta di registro in misura fissa per «l'atto di cessione del diritto di superficie» (è questa, ad esempio, la tassazione della cessione dal Comune al soggetto che costruisce il parcheggio).

Il tema che, dunque, si pone nella sentenza 446/2018 è se alla cessione del parcheggio privato "non Tognoli" si applichi, o meno, la disciplina Iva dei parcheggi "Tognoli".

La risposta della Cassazione è negativa, essenzialmente perché i parcheggi "Tognoli" hanno la peculiare caratteristica della pertinenzialità, che ne contraddistingue (e ne giustifica) il particolare regime.

Pertanto, dato che ai parcheggi privati non è riconoscibile nemmeno la natura di "opere di urbanizzazione" (in quanto gli «spazi di sosta o di parcheggio» menzionati nell'articolo 4, legge 847/1964, richiamato dal 127-quinquies tabella A parte III Dpr 633/1972, sono evidentemente quelli a destinazione pubblica), il che provocherebbe l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%, è giocoforza ritenere applicabile alla cessione dei parcheggi privati non pertinenziali, se imponibile a Iva, l'aliquota ordinaria del 22 per cento.

L'ESCLUSIONE I

parcheggi «Tognoli» fruiscono del 4% perché la caratteristica della pertinenzialità giustifica il particolare regime

La pertinenzialità del parcheggio a un'abitazione permette invece di applicare al relativo atto di cessione l'aliquota propria del bene "principale": e, quindi, l'aliquota del 10% oppure, in caso di agevolazione "prima casa", l'aliquota del 4 per cento.

Se però la pertinenzialità è quella dei parcheggi "Tognoli", secondo la sentenza 446/2018, si applica sempre l'aliquota "speciale" del 4% disposta dall'articolo 11, legge 122/1989, anche se non si tratta di "prima casa".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

Elisabetta Smaniotto