

Il trasferimento dei diritti su un'area in concessione è rilevante per l'Iva

 Norme&Tributi Plus Fisco | 05 MARZO 2021 | Angelo Busani

Si intende originato un diritto di superficie nel caso della concessione demaniale marittima che, verso il pagamento di un canone, consente di «occupare un'area» «allo scopo di mantenere un capanno da pesca» (costruito dal concessionario in dipendenza della concessione). Pertanto, se il concessionario (soggetto passivo Iva) trasferisce i diritti derivanti dalla concessione ad altro soggetto, si rientra, ai fini Iva, nell'ambito applicativo dell'articolo 2, comma 1, del Dpr 633/1972, il quale concerne «atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento».

È quanto l'agenzia delle Entrate afferma nella risposta a interpello 152 del 5 marzo 2021, con riferimento a un contratto preliminare subordinato alla condizione che l'ente competente conceda la voltura della concessione demaniale in capo al promissario acquirente.

Il tema affrontato nell'interpello era se la fattispecie prospettata fosse un trasferimento di diritti reali di godimento (ai fini Iva rientrante tra le cessioni di beni) o di obbligazione di fare, non fare o permettere (ai fini Iva rientrante tra le prestazioni di servizi).

In altre parole, in considerazione del fatto che oggetto del contratto era il trasferimento (qualora fosse stato autorizzato) dei diritti derivanti dalla concessione demaniale e, cioè, del diritto di occupare uno spazio del demanio marittimo, si trattava di stabilire se il corrispettivo pattuito andasse riferito al trasferimento del diritto di superficie sull'area in concessione oppure alla rinuncia della parte promittente venditrice alla titolarità della concessione demaniale in favore della parte promissaria acquirente, con subentro di quest'ultima nella concessione stessa.

L'Agenzia ha osservato che se dalla concessione demaniale deriva il diritto di occupare un'area demaniale e di costruirvi un manufatto, si origina «in capo al concessionario la titolarità di un diritto reale, assimilato al diritto di superficie» (ai sensi dell'articolo 952 del Codice civile, il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà).

Pertanto, il trasferimento dei diritti derivanti dalla concessione demaniale è da considerare come il trasferimento di un diritto reale, con la conseguente rilevanza che questa situazione assume ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.