

Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 25/10/2018

Per l'agenzia delle Entrate la cessione di volumetria resta con il registro al 9%

di Angelo Busani e Elisabetta Smaniotto

All'atto che comporta la cessione di volumetria, quando non è soggetto a Iva, si applica l'imposta di registro con l'aliquota del 9% in quanto «è assimilabile al trasferimento di un diritto reale immobiliare»: è il caso della cessione che sia effettuata da un privato oppure da un Comune nell'ambito della sua attività istituzionale.

Lo afferma la [risoluzione 80/E](#) del 24 ottobre 2018, nella quale si sottolinea che le imposte ipotecaria e catastale sono dovute, in conseguenza dell'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, nella misura fissa di euro 50 cadauna (l'Agenzia però sul punto dimentica che, nel caso della cessione di volumetria, non vi è alcuna voltura catastale da effettuare e che quindi non vi è il presupposto per l'applicazione dell'imposta catastale).

La risoluzione 80/E contiene la risposta a un interpello nel quale si prospetta il caso di un Comune che ha programmato, mediante un'asta pubblica, la cessione di diritti volumetrici inerenti a un'area di proprietà del Comune stesso.

Nell'interpello, il contribuente aveva ipotizzato l'applicazione della norma di cui all'articolo 32, Dpr 601/1973, nella quale si dispone l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale per gli atti «preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi».

La risposta delle Entrate

Rispondendo all'interpello, l'Agenzia anzitutto osserva che il Comune, pur facendo ricorso a uno strumento di natura privatistica (l'atto di cessione di diritti edificatori), effettua una redistribuzione della volumetria presente sull'area di sua proprietà in base agli strumenti urbanistici vigenti «perseguito, tramite l'esercizio della potestà conformativa del territorio, un interesse di carattere pubblicistico»: per tale motivo, deve ritenersi che questa operazione di cessione dei diritti volumetrici è carente del requisito soggettivo (l'appartenenza dell'atto all'ambito della "attività commerciale" del Comune) richiesto, ai fini dell'applicazione dell'Iva, dall'articolo 4 del Dpr 633/1972, trattandosi di atto posto in essere dal Comune nell'ambito della sua "attività istituzionale".

L’Agenzia, inoltre, nega che all’atto di cessione di volumetria da parte del Comune si renda applicabile la predetta normativa di cui all’articolo 32, Dpr 601/1973, in quanto essa – secondo l’Agenzia – è riservata ai soli atti che siano qualificabili come strettamente attuativi della legge urbanistica 10 del 1977 e non estensibile oltre tale ambito, pur se si tratti di atti che si possano definire come genericamente preordinati alla trasformazione del territorio.

Si deve dunque applicare l’imposta proporzionale di registro e si tratta di stabilirne quindi l’aliquota. Come già detto, l’Agenzia si schiera per l’aliquota del 9%, ritenendo che «la cessione di cubatura, in quanto facoltà inerente al diritto di proprietà, è assimilabile al trasferimento di un diritto reale immobiliare».

Il Codice civile

Questa affermazione è difficilmente condivisibile, alla luce dell’introduzione (ad opera dell’articolo 5, comma 3, Dl 70/2011) dell’articolo 2643, n. 2-bis, del Codice civile, il quale consente la trascrizione nei Registri Immobiliari dei «contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale».

In sostanza, prima dell’introduzione dell’articolo 2643, n. 2-bis, del Codice civile, si doveva necessariamente ricorrere alla costituzione di una servitù al fine di rendere pubblico, mediante la trascrizione nei Registri immobiliari, il fatto che chiunque avesse poi comprato il fondo servente avrebbe acquisito un’area diminuita o priva di capacità edificatoria (quella in teoria che gli sarebbe spettata in ragione della superficie dell’area medesima) e che chiunque avesse invece comprato il fondo dominante avrebbe avuto a disposizione un’area dotata, oltre che della capacità volumetrica “propria” (vale a dire quella derivante dalla sua estensione), anche della capacità volumetrica “derivata” dal fondo servente, il tutto ovviamente previo beneplacito comunale circa la possibilità di usare questa volumetria nel fondo dominante.

Con la nuova norma si sono aperti, invece, scenari prima impensabili: la volumetria acquisita (e “prelevata” da un dato fondo) non deve essere legata da subito a un fondo specifico (in cui “imprimerla”) ma può restare “in volo” sino a quando il titolare del diritto edificatorio non abbia deciso se alienarla a sua volta o se sfruttarla concretamente su un dato fondo.

Più in generale, la norma in questione non solo permette di non ricorrere più allo schema della servitù prediale per “passare” la volumetria da un fondo all’altro (fattispecie evidentemente plausibile nel concreto ove si tratti di fondi, se non finitimi, almeno vicini) ma sdogana, sotto il profilo civilistico, la fattibilità concreta della pianificazione urbanistica impostata sui principi:

a) della “perequazione”, e cioè il principio per il quale tutti i proprietari di aree devono essere equamente favoriti o sfavoriti dalle manovre di pianificazione urbanistica;

b) della “compensazione”, e cioè il principio per il quale occorre ristorare - con l’attribuzione di un credito volumetrico - il proprietario fondiario sfavorito dalla pianificazione urbanistica; e:

c) della “incentivazione”, e cioè il principio per il quale, con l’attribuzione di un premio volumetrico, si sospinge l’attuazione della pianificazione urbanistica comunale.

Alla luce di tutto quanto si è fin qui detto, può, dunque, fondatamente ritenersi che il diritto edificatorio possa non più essere considerato come un diritto reale immobiliare. E ciò principalmente perché:

- se è vero che il diritto edificatorio necessariamente “decolla” da un fondo (il fondo “sorgente”) e, infine, “atterra” su un altro fondo (il fondo “ricevente” o “accipiente”), dove viene materialmente sfruttato, è pure vero che detto diritto può stare a lungo “in volo”, completamente staccato sia dal fondo “di decollo” che dal fondo “di atterraggio” e può pure essere oggetto di una (anche lunghissima) catena di successive cessioni, da un precedente avente causa a un nuovo avente causa, senza nessuna connessione con alcun fondo, prima di imprimersi definitivamente sul fondo ove esso venga materialmente sfruttato; insomma, una situazione che non ha nulla a che fare con un vero e

proprio diritto reale, perché non ha nessun carattere di “immediatezza” e di “inerenza”, che sono - come noto - i tratti identificativi di qualsiasi diritto reale;

- più in generale, il distacco del diritto edificatorio da un fondo in vista della sua futura allocazione su altro fondo, sono solo una parte dell’iter da compiere per poter concretamente imprimere la volumetria sul fondo di atterraggio: la cessione del diritto volumetrico è quindi un mero presupposto del procedimento amministrativo che deve essere svolto presso il Comune competente per ottenere un titolo edilizio il quale consenta il prelievo della volumetria da un fondo e la sua allocazione su un altro fondo;

c) non ha pregio l’osservazione che la disposta trascrivibilità degli atti di cessione di volumetria conferirebbe ad essi un fumus di atti ad efficacia reale, in quanto vi sono altri rilevanti casi di trascrizione di atti ad efficacia obbligatoria (i contratti di locazione ultranovennali, ai sensi dell’articolo 2643, n. 8), del Codice civile; il contratto preliminare, ai sensi dell’articolo 2645-bis del Codice civile).

Non si è, dunque, lontano dal vero se da quanto precede si derivi che la volumetria è da considerare come una sorta di “bene immateriale” (di “derivazione” immobiliare): “bene” perché si tratta di un’entità che è possibile oggetto di diritti, “immateriale” perché non è un’entità concreta, ma una immaginazione dell’intelletto umano; e, quindi, non certo un diritto reale di natura immobiliare, anche se indubbiamente esso origina e deriva da una proprietà immobiliare (e si dirige verso un’altra proprietà immobiliare, nella quale infine si imprime) per mezzo di un atto dispositivo del titolare del diritto di proprietà immobiliare dal quale la volumetria decolla.

Sotto il profilo tributario, tutte queste argomentazioni dovrebbero condurre logicamente a ritenere che se il soggetto che cede la volumetria non è un soggetto passivo Iva, al contratto avente a oggetto la cessione del diritto edificatorio (sia che lo si intenda come “bene immateriale” che come “aspettativa”) non si applica l’aliquota dell’imposta di registro propria dei trasferimenti immobiliari (e cioè l’aliquota del 9 per cento), ma la meno gravosa aliquota del 3 per cento (l’Agenzia però nella risoluzione 80 propende per una diversa interpretazione).

Quanto alle imposte ipotecaria e catastale: quest’ultima non è dovuta, in quanto l’atto traslativo della volumetria non è oggetto di voltura catastale, mentre l’effettuazione della trascrizione del contratto di trasferimento (costituzione o modificazione) di «diritti edificatori comunque denominati» (disposta dall’articolo 2643, n. 2-bis, codice civile) provoca l’applicazione dell’imposta in misura fissa trattandosi di atto che non importa il trasferimento di proprietà di beni immobili né la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati