

Compravendite. Sulla registrazione del contratto si applica l'imposta per la vendita dei beni immateriali e non degli immobili

## Volumetria, fisco soft sulle cessioni

### *Il trasferimento della capacità edificatoria va tassato con l'aliquota del 3% anziché del 9%*

Il contratto con cui un soggetto che non agisce nell'esercizio di un'impresa effettua una cessione di volumetria è da registrare con l'applicazione dell'imposta del 3% (e cioè l'aliquota propria delle cessioni a titolo oneroso di beni diversi dagli immobili e di diritti diversi dai diritti reali immobiliari) e non con l'aliquota propria delle cessioni a titolo oneroso dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari (attualmente l'aliquota del 9% e, antecedentemente, dell'8%). È quanto deciso dalla Commissione tributaria regionale del Piemonte, sezione 31, con sentenza n. 721 dell'8 giugno 2016 (presidente Pisanu, relatore Borgna).

La volumetria (o cubatura) è la capacità edificatoria di un fondo, derivante dalle previsioni contenute negli strumenti urbanistici di pianificazione del territorio. Tali strumenti urbanistici talora consentono di "staccare" la volumetria che sarebbe realizzabile su un dato fondo (impedendone o limitandone dunque l'edificabilità) per imprimerla su un altro fondo, al fine di dotare quest'ultimo di una capacità edificatoria maggiore rispetto a quella che gli apparterebbe di per sé.

La questione della natura mobiliare o immobiliare della volumetria (e le conseguenti implicazioni di questa discussione, non solo di carattere tributario) per decenni ha affaticato studiosi e addetti ai lavori. Si tratta però di una tematica che negli ultimi tempi ha avuto una decisa svolta, non solo perché la Cassazione (sentenza 20623/2009) ha decisamente qualificato la volumetria come "bene mobile", ma anche perché nel Codice civile è stato introdotto l'articolo 2643, n. 2-bis (ad opera del Dl 70/2011, convertito dalla legge 106/2011), il quale ha reso possibile la trascrizione nei registri immobiliari dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori. Con ciò, lo scenario è radicalmente cambiato, principalmente perché:

se è vero che il diritto edificatorio necessariamente "decolla" da un fondo e, infine, "atterra" su un altro fondo, nel quale viene materialmente sfruttato, è pure vero che la volumetria può stare a lungo "in volo", completamente staccata dal fondo di decollo e dal fondo di atterraggio; e che il diritto edificatorio può essere oggetto di una catena di successive cessioni, da un precedente avente causa a un nuovo avente causa, senza nessuna connessione con alcun fondo; insomma, un insieme di situazioni che nulla hanno a che fare con un vero e proprio diritto reale, perché non presentano nessuno di quei caratteri di immediatezza e di inerenza che sono 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 un mero presupposto del procedimento amministrativo che va svolto presso il Comune competente per ottenere un titolo edilizio che consenta il prelievo della volumetria da un fondo e la sua allocazione su un altro.

Non si è dunque lontano dal vero se da quest'ultimo rilievo si derivi che, quando la volumetria viene ceduta dal titolare del fondo dal quale essa è prelevata, essa è una sorta di bene immateriale: bene perché si tratta di un'entità che è possibile oggetto di diritti, immateriale perché non è un'entità concreta, ma una creazione dell'intelletto umano. Tutto, insomma, meno che un diritto reale di natura immobiliare, anche se indubbiamente origina da una proprietà immobiliare e da un atto dispositivo del titolare di un diritto di proprietà immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani