

Imposte 26 Novembre 2020

Cessione di cubatura, le Entrate insistono sull'imposta di registro al 9%

di Angelo Busani

◀ Stampa

Il Fisco resiste sulla posizione di considerare il contratto di cessione di cubatura come un accordo avente a oggetto una facoltà «inerente al diritto di proprietà» dell'area dalla quale la cubatura decolla, con l'esito pratico della tassazione di tale cessione (se effettuata non nell'esercizio di un'attività d'impresa) con l'aliquota del 9% a titolo di imposta di registro.

Queste sono le indicazioni che l'agenzia delle Entrate impartisce agli uffici periferici, sia a quelli che si occupano della tassazione degli atti presentati alla registrazione, sia a quelli che si occupano del successivo contenzioso. Le indicazioni intendono contrastare la tesi secondo la quale la cessione di cubatura dovrebbe essere tassata con l'aliquota del 3%, vale a dire con l'aliquota applicabile alla cessione avente a oggetto beni diversi dagli immobili e dai crediti.

Il problema inerente agli atti traslativi della capacità volumetrica è antico e complicato in quanto comporta di "incrociare" principi di diritto pubblico e di diritto privato in relazione a una entità (la volumetria o cubatura, appunto) che in tanto è nella disponibilità dei privati in quanto la Pubblica amministrazione ne consenta la materiale realizzazione e che, evidentemente, può essere "traslocata" da un terreno all'altro solo se lo consenta la strumentazione urbanistica del Comune.

La complessità di questo tema è poi aumentata da due fattori:

- l'introduzione dell'[articolo 2643, n. 2-bis, del Codice civile](#), che consente la trascrizione nei Registri Immobiliari dei contratti che trasferiscono diritti edificatori: norma che bensì rafforza la tesi della "natura immobiliare" della volumetria, ma che, d'altro lato, non rappresenta un argomento decisivo, in quanto nei Registri immobiliari si pubblicano anche i contratti preliminari, i quali non hanno efficacia reale, ma un mero effetto obbligatorio;

- la sopravvenuta prassi di impostare la pianificazione urbanistica utilizzando (volta a volta, a fini di perequazione, compensazione e incentivazione) lo strumento della attribuzione di diritti edificatori, i quali bensì decollano da un'area, ma, una volta decollati, possono stare a lungo "in volo", senza alcuna connessione con l'area di decollo e l'area di atterraggio e, quindi, in pratica si sostanziano in una situazione giuridica difficilmente considerabile in termini di diritto reale immobiliare in quanto la sua inerenza con un bene immobile è assai sfumata.

Quanto il problema sia spinoso lo dimostrano i ben due recenti approdi della questione alle Sezioni unite della Cassazione: con la [sentenza 23902 del 29 ottobre 2020](#) (si veda l'[articolo](#)) è stato deciso che il diritto edificatorio compensativo, decollato da un'area gravata da un vincolo di inedificabilità assoluta, «non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso» (ciò da cui consegue che quell'area non è da considerare edificabile ai fini Ici-Imu). A breve le Sezioni unite dovranno ancora tornare sull'argomento per esprimersi in relazione alla natura giuridica del cosiddetto contratto di cessione di cubatura (questione rimessa al giudizio della magistratura di legittimità, nella sua composizione più autorevole, con l'[ordinanza della sezione tributaria 19152 del 15 settembre 2020](#)). Altra dimostrazione si ha osservando che, a livello di sezioni semplici della Suprema corte, vi è una divergenza di vedute: quando decide la sezione seconda, in ambito meramente civilistico, si attribuisce all'atto di cessione di cubatura natura meramente obbligatoria, in quanto il trasferimento si verificherebbe esclusivamente in seguito al provvedimento amministrativo concessorio che sia emanato dall'ente pubblico a favore del cessionario ([24948/2018](#)); invece, quando decide la Sezione tributaria, la cessione della volumetria viene assimilata a un contratto di trasferimento immobiliare ([5576/2010](#); [10979/2007](#); [6807/1988](#)). L'amministrazione fa il tifo per quest'ultima tesi (risoluzioni n. 250948/1976, [233/E/2009](#) e [80/2018](#)).

