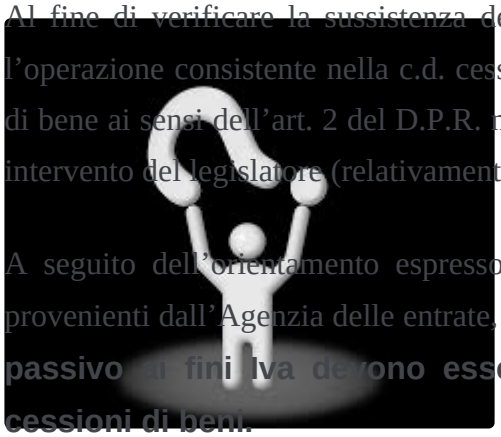
La cessione di volumetria paga l'IVA?

di

Pubblicato il 19 Settembre 2016

la cessione di volumetria o di cubatura rappresenta il trasferimento di un diritto assimilabile a quelli reali immobiliari di godimento: è soggetta ad IVA?



Al fine di verificare la sussistenza del presupposto oggettivo ai fini Iva non era chiaro in passato se l'operazione consistente nella c.d. cessione di cubatura o di volumetria integrasse la nozione di cessione di bene ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 633/1972. La giurisprudenza di legittimità prima, e uno specifico intervento del legislatore (relativamente recente) dopo, hanno ora eliminato ogni dubbio in proposito.

A seguito dell'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione, in senso conforme alle indicazioni provenienti dall'Agenzia delle entrate, **le "*cessioni di volumetria*" poste in essere da un soggetto passivo ai fini Iva devono essere assoggettate a tributo costituendo ad ogni effetto cessioni di beni.**

A seguito delle modifiche normative intervenute con l'approvazione dell'art. 5, c. 3, del D.L. 22 giugno 2012 convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 2012, n. 70 è possibile trascrivere le cessioni di cubatura e quindi formalizzare i relativi contratti concedendo le tutele tipiche della trascrizione alle parti.

La disposizione citata ha previsto, infatti, che sono trascrivibili nei registri immobiliari *"i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche a essi relative"*.

La cessione di cubatura o diritto ad edificare rappresenta uno strumento ammesso da diverso tempo nel nostro ordinamento. Infatti, mancando un divieto espresso in tale senso le predette operazioni erano considerate lecite anche anteriormente all'ultima modifica normativa. L'intervento conseguente all'approvazione del c.d. "Decreto sviluppo" si limita, quindi, a regolamentare la trascrizione nei registri immobiliari dei contratti che hanno quale oggetto il trasferimento del volume edificatorio.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La finalità perseguita dal legislatore è stata solo quella di garantire la certezza alle parti interessate dei contenuti contrattuali aventi ad oggetto la cubatura. Il risultato è stato ottenuto aggiungendo nel corpo dell'art. 2643 del c.c., il n. 2 – bis) secondo cui: *"Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*.

Il legislatore ha così superato i dubbi interpretativi che si ponevano in passato quando al fine di trascrivere i predetti contratti si accompagnava la cessione della cubatura ad una servitù in modo da rendere possibile la trascrizione dell'atto. In buona sostanza considerato che la cessione della cubatura comporta che il diritto ad edificare si sposta da un immobile ad un altro, il problema era risolto (prima della modifica normativa in commento) costituendo un vincolo di inedificabilità sull'immobile da cui era trasferito il diritto.

A seguito dell'approvazione del c.d. Decreto sviluppo il trasferimento della cubatura può essere legittimamente trascritto. In forza dell'atto di cessione l'acquirente potrà utilizzare la capacità edificatoria originariamente correlata al terreno di proprietà di un altro soggetto che ha appunto trasferito il solo diritto ad edificare. A seguito della trascrizione dell'atto l'operazione diviene trasparente anche per i terzi che possono essere edotti delle reali caratteristiche degli immobili dopo l'intervenuta cessione.

Prima dell'ultimo intervento del legislatore la giurisprudenza si era già interessata della fattispecie in esame con l'intento di fornire una qualificazione soddisfacente. In particolare, la Corte di Cassazione, con la sentenza del 14 dicembre 1988, n. 6807 ha sostenuto che la "*cessione di cubatura*" è quell'atto con cui "*il proprietario del fondo, cui inerisce una determinata cubatura, distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura concessagli dal piano regolatore e, formando un diritto a sé stante, lo trasferisce definitivamente all'acquirente, a beneficio del fondo di costui*".

In pratica, secondo l'orientamento manifestato dalla Suprema Corte, l'edificabilità di un'area costituisce un valore economico che qualora si distacchi dal terreno cui inerisce forma oggetto autonomo di contrattazione anche ricollegandosi al fatto che l'art. 810 c.c. prevede che sono "*beni le cose che possono formare oggetto di diritti*".

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La qualificazione civilistica fornita anche dalla giurisprudenza comporta conseguenze fiscali assai rilevanti. L'Amministrazione finanziaria, sia pure con una risoluzione risalente, ha sostenuto che "*si debba convenire con quanto più volte affermato dalla Corte di Cassazione … nel senso che il caso di specie dà luogo alla produzione di effetti analoghi a quelli derivanti da un atto costitutivo di diritti reali immobiliari*" (cfr Ris. min. n. 250948 del 17 agosto 1976).

L'orientamento del Fisco coincide, quindi, con quello della giurisprudenza secondo cui per effetto della cessione di cubatura si procede a trasferire un diritto assimilabile a quelli reali immobiliari di godimento. **Si tratta di un diritto reale atipico e come tale rilevante ai fini dell'applicazione dell'Iva ogni volta che l'operazione sia effettuata da un soggetto passivo.** In pratica il regime Iva applicabile è quello proprio dei terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

19 Settembre 2016

Nicola Forte

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D