



SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GULIANA BATTISTI
FERDINANDO DE FLORA
LISSETTE BARBA
LUCA MORRONI
CLAUDIO PROIETTI
STEFANIA MACI
FRANCESCA GRECO
FRANCESCO CAFARO
CLAUDIA MANDOLESI
VIVIANA BORGIA

News per i clienti dello Studio

N. 8
16 febbraio 2023

Cessione di cubatura: definito l'ambito applicativo ai fini dell'IVA

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, nella **risposta ad interpello 18.1.2023 n. 69**, superando il proprio precedente orientamento (risoluzione 20.8.2009 n. 233) e **ricependo il recente pronunciamento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (SS.UU. 9.6.2021 n. 16080)**, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che **l'atto con cui la società Alfa cede una parte dei diritti edilizi esistenti sull'area di cui è proprietaria**, a favore del "vicino di area", **non configura una cessione di diritti reali**. Pertanto, **sotto il profilo IVA**, trattandosi di un "diritto edificatorio di natura non reale", **la cessione di cubatura non configura una cessione di beni** ex art. 2 co. 1 del DPR 633/72 (che riguarda "atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere") **ma ricade tra le prestazioni di servizi** di cui all'art. 3 co. 1 del DPR 633/72, che include tra il resto "le prestazioni verso corrispettivo dipendenti da [...] obbligazioni di fare, di non fare e di permettere quale ne sia la fonte". **La cessione di cubatura**, pertanto, in presenza del presupposto soggettivo IVA, **sconta l'imposta in misura ordinaria (22%)**, e, per il principio di alternatività (art. 40 del DPR 131/86), **l'imposta di registro in misura fissa (200,00 euro)**.

Premessa

Nella risposta ad interpello 18.1.2023 n. 69, l'Agenzia delle Entrate fornisce **chiarimenti sul trattamento impositivo**, ai fini IVA, **della cessione di cubatura**, allineandosi all'orientamento accolto **dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella pronuncia 9.6.2021 n. 16080** e superando, invece, i **precedenti chiarimenti sul tema** (ris. Agenzia delle Entrate 20.8.2009 n. 233).

Cessione di cubatura da parte di società

Nel caso di specie, la **società Alfa intendeva cedere al "vicino di area" parte della cubatura insistente su un'area di sua proprietà** e si rivolgeva **all'Agenzia delle Entrate per avere conferma dell'assimilazione della cubatura** a un diritto reale, con conseguente applicazione dell'IVA prevista per i trasferimenti di diritti reali immobiliari.



Superamento dei precedenti chiarimenti

L'Agenzia delle Entrate, nel rispondere all'interpello, non accoglie la tesi proposta dall'istante e dichiara espressamente superati i chiarimenti in materia **forniti dai documenti di prassi citati dall'istante medesimo** (ris. 233/2009 e R.M. 250948/1976).

Osserva

Sulla qualificazione del diritto di cubatura, ai fini fiscali, **è stata**, infatti, **di recente emanata una sentenza dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione** che, pur esaminando una cessione di cubatura operata da soggetti privati, con conseguente applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale, **ha fornito importanti chiarimenti sulla natura del diritto**, che trovano applicazione anche al caso di specie, **in cui la cessione è operata in presenza del presupposto soggettivo IVA.**

Superamento dei precedenti chiarimenti

La Cass. SS.UU. 9.6.2021 n. 16080 **ha affermato**, in particolare, **che la cessione di cubatura**, con la quale il proprietario di un **fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto domenicale** di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, **formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario** di altro fondo urbanisticamente omogeneo, **è atto:**

- **immediatamente traslativo di un diritto edificatorio** di natura non reale a contenuto patrimoniale;
- **non richiedente la forma scritta ad substantiam** ex art. 1350 c.c.;
- **trascrivibile ex art. 2643 n. 2-bis c.c.;**
- **assoggettabile ad imposta proporzionale di registro** come atto "diverso" avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale ex art. 9 Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 nonché, in caso di trascrizione e voltura, ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa ex artt. 4 Tariffa allegata al DLgs. 347/90 e 10 co. 2 del medesimo DLgs.

Natura di diritto a contenuto patrimoniale di natura non reale

La pronuncia delle Sezioni Unite, dopo aver affermato l'assimilabilità della cubatura a un diritto a contenuto patrimoniale di natura non reale, **ne ha dedotto che la cessione di cubatura posta in essere tra privati sconta l'imposta di registro con l'aliquota del 3%** di cui all'art. 9 della Tariffa, allegata al DPR 131/86 e **le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.**

Osserva

Nella risposta n. 69/2023, l'Agenzia delle Entrate **recepisce tale principio e ne fa applicazione in campo IVA** (posto che, nel caso oggetto di interpello, la cessione dei diritti edificatori era operata da una società), **affermando che l'assimilazione della cubatura a un diritto reale deve ritenersi superata**, sicché anche i chiarimenti di prassi citati dall'istante risultano superati.

Tassazione come prestazione di servizi

L'impossibilità di assimilare la cubatura **ad un diritto reale comporta**, dal punto di vista IVA, **che la sua cessione:**

- **non possa essere ricondotta** all'art. 2 co. 1 del DPR 633/72, che **riguarda le cessioni di beni**, ovvero gli "atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere";
- **ma ricada tra le prestazioni di servizi di cui all'art. 3 co. 1 del DPR 633/72**, che include tra il resto "le **prestazioni verso corrispettivo dipendenti da [...] obbligazioni di fare**, di non fare e di permettere quale ne sia la fonte".

Osserva

In conclusione, la cessione di cubatura, in **presenza del presupposto soggettivo IVA**, sconta **l'imposta in misura ordinaria (22%)**, e, per il principio di **alternatività IVA-registro**, di cui all'art. 40 del DPR 131/86, **l'imposta di registro in misura fissa (200,00 euro)**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti