

CHIARIMENTI MINISTERIALI «RETTIFICATIVI» IN TEMA DI IMPOSIZIONE INDIRETTA NELLA CESSIONE DEI DIRITTI DI CUBATURA

Risposta Agenzia Entrate a Interpello n. 69/2023

- ✓ Con la risposta all'istanza di interpello in esame l'Agenzia Entrate fornisce importanti chiarimenti in merito al trattamento fiscale ai fini dell'imposizione indiretta (IVA e IMPOSTA DI REGISTRO) di un contratto di cessione dei «diritti di cubatura», consistente in un accordo tra proprietari di aree contigue in forza del quale un proprietario di un'area edificabile non sfrutta una determinata cubatura realizzabile sul proprio fondo e la trasferisce al proprietario di un altro fondo, il quale viene così a disporre di una volumetria maggiore rispetto a quella originariamente prevista dal fondo medesimo.
- ✓ La società istante, richiamandosi a varie pronunce ministeriali (R.M. 17.08.1976 prot. 250948 - R.M. 20.08.2009 n. 233 - C.M. 21.06.2012 n. 27), chiedeva conferma del fatto che stante l'assimilazione della cessione della cubatura alla cessione di un diritto strutturalmente assimilabile alla categoria dei diritti reali di godimento, la cessione dei diritti di cubatura rientrasse nel campo di applicazione dell'IVA ex art. 2, comma 1 primo periodo D.P.R. 633/72 alla stregua degli «atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere».
- ✓ L'Agenzia, ritenendo superati i precedenti chiarimenti di prassi e richiamandosi invece alla pronuncia della Corte di Cassazione a Sez. Unite n. 16080 del 2021 nella quale furono dettati alcuni principi di carattere interpretativo in ordine alla qualificazione della cessione di cubatura, principi che, per quanto afferenti nel caso di specie l'ambito impositivo dell'imposta di registro, assumevano una portata più ampia e piena valenza anche ai fini IVA, giunge ad affermare che il diritto di cubatura si configura quale diritto edificatorio di natura NON REALE a contenuto patrimoniale e, come tale, la relativa cessione non è riconducibile all'art. 2, comma 1 del D.P.R. 633/1972 (come richiesto dall'istante) bensì alla disposizione residuale di cui all'art. 3, comma 1 D.P.R. 633/72 secondo cui costituiscono prestazioni di servizi, tra l'altro, le prestazioni verso corrispettivo dipendenti da obbligo di fare, di non fare e di permettere quale ne sia la fonte, da assoggettare dunque ad IVA con aliquota ordinaria e ad imposta di registro nella misura fissa di euro 200 (stante il principio di alternatività IVA/REGISTRO).

