

Trattamento ai fini Iva della cessione di cubatura

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Iva immobili: analisi e casi pratici

Scopri di più

Nella [risposta ad interpello n. 69/2023](#), l'Agenzia delle entrate ha fornito opportuni chiarimenti sul trattamento impositivo della **cessione di cubatura**, ai fini delle imposte indirette (Iva e registro):

- **allineandosi all'orientamento** assunto dalle Sezioni Unite della **Corte di Cassazione**, con la sentenza n. 16080/2021;
- **superando i chiarimenti ministeriali sul tema**, contenuti nella precedente [risoluzione n. 233/E/2009](#).

In particolare, con il **citato arresto giurisprudenziale**, la Suprema Corte di Cassazione ha negato l'assimilazione della cessione di cubatura ai diritti reali, affermando un importante **principio di diritto secondo cui** *"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. e trascrivibile ex art. 2643 n. 2-bis c.c."* (sentenza n. 16080/2021).

Nel caso oggetto interpello è stato affrontato il caso di una società che:

- intendeva cedere al confinante **parte della cubatura insistente su un'area di sua proprietà**;
- per il trasferimento in esame, ha ritenuto **invocabile l'Iva per i trasferimenti di diritti reali immobiliari**, in virtù dell'assimilazione della **cubatura ad un diritto reale**, come sostenuto dall'Amministrazione finanziaria nel contesto di alcune precedenti risoluzioni ministeriali.

In particolare, a supporto della tesi sostenuta dalla società istante, vengono riportati i chiarimenti di prassi contenuti nella [risoluzione n. 233/E/2009](#) per i quali, *"conformemente all'interpretazione già sostenuta con la risoluzione del 17 agosto 1976 prot. 250948, si ritiene che,*

*anche in materia di imposte dirette, il contratto di cessione di cubatura e, conseguentemente la cessione dei diritti di rilocalizzazione, concluso da privati produce un **effetto analogo a quello proprio dei trasferimenti di diritti reali immobiliari***". In risposta al suddetto interpello, l'Agenzia delle entrate ha rigettato la tesi sostenuta dalla società istante, richiamando la citata sentenza delle sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 16080/2021 la quale - pur esaminando una cessione di cubatura operata da soggetti privati (soggetta ad imposta di registro con l'aliquota del 3% e ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa) - ha fornito importanti chiarimenti sulla **natura del diritto in esame**, che possono essere pacificamente estesi anche nel caso in cui la **cessione della cubatura** sia posta in essere da **un soggetto passivo Iva**.

Nel contesto della citata [risposta ad interpello n. 69/2023](#), l'Amministrazione finanziaria ha, dunque, sostanzialmente recepito il principio pronunciato dalla citata giurisprudenza di legittimità (sentenza n. 16080/2021):

- **estendendolo al comparto dell'Iva**, in considerazione del fatto che la cessione dei diritti edificatori era operata da una società;
- affermando che **l'assimilazione della cubatura** a un diritto reale **deve ritenersi superata**, così come anche i **chiarimenti di prassi citati dall'istante**.

Riassumendo, dunque, in presenza del **presupposto soggettivo Iva**, la cessione di cubatura – quale atto immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale - **sconta**, in virtù del principio di alternatività Iva-registro, di cui all'[articolo 40, D.P.R. 131/1986](#):

- l'imposta sul valore aggiunto in **misura ordinaria** (22%) e;
- l'imposta di registro in **misura fissa** (200 euro).