

Cessione di diritti volumetrici: si applica l'imposta di registro al 9%

30 Ottobre 2018

La cessione di diritti volumetrici di proprietà comunale a soggetti privati per la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, commerciale e artigianale, è soggetta all'imposta di registro proporzionale al 9%, e all'imposta ipotecaria e catastale di 50 euro.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.80/E del 24 ottobre 2018** di risposta ad un quesito relativo alla **possibilità di applicare, anche alla cessione di diritti volumetrici comunali la disciplina agevolativa** fissata dall'art. 32 del DPR 601/73 che prevede, tra l'altro, l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecaria e catastale agli atti di trasferimento nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Quest'ultima è, infatti, la soluzione prospettata dal contribuente istante che ritiene di poter contare sulla disciplina di favore sopra indicata, stante il richiamo a tale regime contenuto nell'art. 20 della Legge n. 10/1977 (cd. «Legge Bucalossi»), ai sensi delle recenti ultime modifiche ad esso apportata dalla legge di Bilancio 2018 (art. 1, comma 88, della L 205/2017).

Con tale ultima disposizione, infatti, sono state estese le agevolazioni fiscali previste dalla «Legge Bucalossi», anche **agli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni fra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi in esecuzione dei primi.**

L'Agenzia si pronuncia sul quesito posto dall'istante premettendo che il Comune, con la cessione di diritti edificatori, opera di fatto una redistribuzione della volumetria presente sull'area di sua proprietà in base agli strumenti urbanistici vigenti, e persegue un interesse di carattere pubblicistico.

Trattandosi di atto posto in essere dal Comune nell'ambito della sua attività istituzionale, è esclusa l'applicabilità della disciplina Iva.

Non trovando applicazione l'IVA, come corollario del principio di alternatività IVA/registro^[1], che in via generale è dovuto in misura proporzionale, salva la possibilità di ricorrere ad un regime agevolato.

Nell'ipotesi di cessione di diritti edificatori però, ad avviso dell'Agenzia delle Entrate, tale regime agevolativo non è applicabile poiché l'estensione delle agevolazioni fiscali *agli atti preordinati alla trasformazione del territorio* operata dalla legge di Bilancio deve essere letta in maniera coordinata e coerente con il contesto normativo in cui si inserisce.

Tale estensione ha la funzione di operare come strumento di adeguamento al costante aggiornamento della disciplina urbanistica al fine di tener conto dell'evoluzione degli strumenti urbanistici, caratterizzata anche da mutamenti di carattere procedurale che si concretizzano altresì nell'adozione, da parte degli enti territoriali, di strumenti più snelli.

Il regime agevolativo previsto dal citato comma 88 non può essere esteso ad atti che non hanno ad oggetto interventi edilizi riconducibili a quelli previsti dalla disciplina individuata dalla «legge Bucalossi» e successive modifiche, tra cui rientrano, ad esempio, le cessioni di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento edilizio, o gli atti aventi ad oggetto la redistribuzione di aree tra co-lottizzanti.

Per definire, poi, **il corretto regime di tassazione**, l'Agenzia delle Entrate precisa che **la cessione di cubatura**, in quanto facoltà **inerente al diritto di proprietà** è **assimilabile al trasferimento di un diritto reale immobiliare**, ed in quanto tale sconta **l'imposta di registro nella misura del 9% e le imposte ipotecaria e catastale ciascuna nella misura fissa di 50 euro^[2]**.

[1] Art. 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131.

[2] Cfr. Art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR e Cfr. il co. 3 dell'art. 10 del DLGS n. 23/2011.