

Prot. n°57/C/2023

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, 30 Gennaio 2023

OGGETTO: **La cessione di cubatura è una prestazione di servizi - Chiarimenti Agenzia delle Entrate.**

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che la cessione di diritti edificatori costituisce una prestazione di servizi e non una cessione di diritto reale di godimento, accogliendo quanto detto dalla Cassazione in merito alla qualificazione giuridica della cessione di cubatura. Se soggetta ad IVA, l'operazione sconta l'aliquota ordinaria al 22% con applicazione del Registro fisso, se soggetta ad imposta di Registro sconta l'aliquota del 3. Il chiarimento fornito dall'Agenzia è contenuto nella Risposta ad interpello **n. 69 del 18 gennaio 2023 (che si allega)**, resa ad una società che, volendo cedere parte dei diritti edificatori edilizi ricadenti su uno stabilimento produttivo di proprietà, chiede lumi sulle modalità della tassazione.

Le conclusioni dell'Agenzia muovono dalla sentenza 16080/2021 della Corte di Cassazione che aveva qualificato la cessione di cubatura come un atto "***traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale***", e pertanto lo aveva assoggettato all'imposta di registro al 3% come "***atto diverso avente ad oggetto una prestazione a contenuto patrimoniale***" ai sensi dell'art. 9, della Tariffa, Parte Prima allegata al DPR 131/1986. Nell'esaminare il caso di specie, che riguarda la cessione di cubatura da parte di una società, l'Agenzia applica il principio contenuto nella citata sentenza della Cassazione al campo IVA, classificando l'operazione non come cessione di beni immobili, e quindi come trasferimento di diritto reale di godimento, ma come prestazione di servizi dipendenti da obbligazioni di fare, di non fare e di permettere quale ne sia la fonte. L'operazione, chiarisce l'Agenzia, è soggetta ad IVA nella misura ordinaria, e per il principio di alternatività IVA/Registro, sconta l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro. Con la Risposta 69/2023, pertanto, l'Agenzia supera i precedenti orientamenti di prassi (es. RM 233/E/2009) che, assimilando la cessione di cubatura alla cessione di diritti reali immobiliari applicava lo stesso regime fiscale previsto per il trasferimento di aree edificabili, sia ai fini delle imposte indirette, che delle imposte dirette.

Cordiali saluti

Il Direttore

Dott. Ing. Giuseppe Guilielmino)
