

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

## Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

### Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler  
Stefan Engele  
Martina Malfertheiner  
Stefano Seppi  
Andrea Tinti  
Stephanie Vigl

Stefan Sandrini

Oskar Malfertheiner

Massimo Moser

Michael Schieder

Roberto Cainelli

### Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

### Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

## Circolare

numero:

60

del:

2021-06-15

autore:

Stefan Sandrini

Chiara Pezzi

A tutti i clienti interessati

## Imposta di registro: cessione di cubatura

La cessione di diritti edificatori, intesa quale trasferimento da un fondo all'altro di diritti edificatori esistenti, era finora equiparata da una parte della giurisprudenza<sup>1</sup> alla cessione di fondi edificabili sia in materia di IVA che di imposta di registro.

L'Agenzia delle Entrate applicava dunque il medesimo trattamento tributario previsto per il trasferimento di fondi edificabili.

Essendo insorto contrasto giurisprudenziale, la Cassazione a Sezioni Unite<sup>2</sup> con una decisione attesa, ha chiarito che la cessione di cubatura non equivale a cessione di un diritto reale.

Ne consegue che non è dovuta l'imposta di registro del 9%, prevista per la cessione di immobili e di diritti reali<sup>3</sup>, trovando invece applicazione l'imposta di registro del 3%<sup>4</sup>.

In pratica, nel caso di trasferimenti di immobili è dovuta, a seconda del soggetto cedente:

- l'imposta sul valore aggiunto (IVA)  
oppure
- l'imposta di registro.

Tale pronuncia non incide sulla cessione di cubatura nel caso in cui il cedente sia soggetto IVA, per cui tale cessione rimane assoggettata all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

La pronuncia interessa anche le convenzioni urbanistiche e gli atti di pianificazione territoriale per i quali l'Agenzia delle Entrate ha sempre richiesto l'applicazione dell'imposta di registro del 9%<sup>5</sup>, in luogo dell'applicazione dell'imposta di registro agevolata, sul rilievo che:

- la trasformazione e la costituzione di diritti edificatori sono equiparabili alla creazione di diritti reali immobiliari;
- i contratti di costituzione di diritti edificatori, così come i diritti reali immobiliari, sono assoggettati all'obbligo di trascrizione nei registri immobiliari<sup>6</sup>.

Alla luce della sentenza in commento, la Cassazione contraddice dunque entrambe le argo-

1 Cass. Civ. n. 6807 del 14.12.1988, Cass. Civ. n. 10979 del 14.05.2007, Commissione Centrale n. 5363 del 2.11.1998

2 Cass. S.U. n. 16080 del 9.6.2021

3 Art. 1, par. 1 Tariffa Prima DPR 131/1986

4 Art. 9 Tariffa Prima DPR 131/1986

5 Cfr. ns. circolari n. 17 del 24.9.2014 e n. 39 n. 07.04.2014

6 Art. 2643, comma 1, punto 2-bis c.c.

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), zertifizierte E-Mail PEC: [winkler-sandrini@legalmail.it](mailto:winkler-sandrini@legalmail.it)

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA  
Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

mentazioni finora sostenute dall'Agenzia delle Entrate.

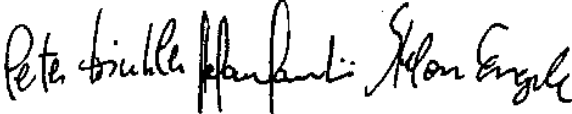
Per i contenziosi tributari pendenti, aventi per oggetto tali tematiche, consigliamo pertanto di portare all'attenzione della Commissione Tributaria questo nuovissimo arresto giurisprudenziale.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

*cordiali saluti*

*Winkler & Sandrini*

*Dottori Commercialisti e Revisori Contabili*



Peter Winkler