



*Ministero delle Finanze*  
TASSE E IMPOSTE INDIRETTE SUGLI AFFARI

Risoluzione del 17/08/1976 prot. 250948

**Oggetto:**

Imposta di registro. Trattamento tributario degli atti di cessione di cubatura.

**Sintesi:**

Gli atti di cessione di cubatura, producendo effetti analoghi a quelli derivanti dagli atti costitutivi di diritti reali immobiliari, devono essere assoggettati all'aliquota di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26/10/1972, n. 634.

**Testo:**

La ..... chiede allo Scrivente di conoscere il trattamento tributario, ai fini dell'imposta di registro, da riservare ad un atto con cui i signori ....., proprietari di un lotto di terreno con sovrastante casa di abitazione, intendono cedere, verso pagamento di corrispettivo, una quota parte di mc. 2913 dei voluni edificabili concernenti il detto lotto alla s.r.l. ...., che s'impegna a realizzare tale cubatura sui terreni di sua proprietà, inseriti dal piano particolareggiato n. 20/F del Comune di ..... nel medesimo comprensorio del lotto dei .....

In proposito l'Associazione medesima sostiene che l'atto debba essere tassato mediante l'applicazione dell'aliquota di cui all'art. 2 Tariffa all. A, parte I del D.P.R. 26.10.1972, n. 634, e non con l'aliquota prevista dall'art. 1 della stessa tariffa, in quanto non ha per oggetto un diritto reale di godimento.

In buona sostanza, l'atto, della cui tassazione si è chiesto il parere, verrebbe a concretarsi nell'assenso che il venditore - nella specie i signori ..... - darebbe alla società acquirente - nella specie la ..... - a costruire sul terreno della medesima acquirente un edificio di volumetria maggiore rispetto a quella prevista dal piano regolatore, con contemporanea rinuncia, peraltro, da parte dei signori ....., a realizzare un edificio della cubatura originaria, in modo che essi potranno costruire il loro immobile per una volumetria complessiva che dovrà essere pari a quella originaria ridotta esattamente della misura ceduta alla società acquirente. Se questa è l'essenza dell'atto che si vuol porre in essere fra le parti interessate, quale appare desumibile dalla sintetica esposizione in cui il quesito è racchiuso e dall'analisi del progetto del contratto stesso, allegato al quesito, sembra a questo Ministero che si debba convenire con quanto più volte affermato dalla Corte di Cassazione (cfr. sentenze 6.7.1972 N. 2235, 21.3.1973 n. 802, 30.4.1974 n. 1231, 22.1.1975 n. 250; 21.5.1975 n. 2017), nel senso che il caso di specie dà luogo alla produzione di effetti analoghi a quelli derivanti da un atto costitutivo di diritti reali immobiliari.

È stato, infatti, precisato dalla Suprema Corte nelle suaccennate sentenze che nella cessione di cubatura si verifica l'acquisto di un diritto strutturalmente assimilabile alla categoria dei diritti reali immobiliari di godimento, in quanto la volontà dei privati contraenti, nel porre in essere il trasferimento di una delle facoltà in cui si estrinseca il diritto di proprietà, e cioè quella di costruire, modifica il limite di edificabilità fissato dal Piano regolatore per i singoli appezzamenti, con la conseguente compressione del diritto di proprietà del cedente e il correlativo aumento dell'edificabilità sull'area del cessionario. Da quanto sopra esposto deriva, contrariamente a quanto sostenuto dall'....., che all'atto in parola si rende applicabile l'aliquota di cui all'art. 1 della Tariffa, all. A, parte I del citato D.P.R. n. 634. Si prega di comunicare il contenuto della presente risoluzione all'Associazione interessata, che ha la propria sede in .....