

Le modifiche del D.Lgs. 139/2024: la nuova tassazione del trasferimento di diritti edificatori

La riforma fiscale appena pubblicata in Gazzetta Ufficiale^[1] introduce una novità nel panorama fiscale, ovvero l'espressa previsione dell'imposizione indiretta dei contratti che trasferiscono diritti edificatori comunque denominati, per il caso in cui l'atto di trasferimento non rientri nell'ambito di applicazione dell'I.V.A.



In particolare, all'art. 2 del decreto (rubricato "Modifiche alle disposizioni concernenti l'imposta di registro"), comma 1, lettera ff), si stabilisce che all'articolo 9 della Tariffa, parte I, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), è aggiunto il riferimento ai "contratti che trasferiscono diritti edificatori comunque denominati": pertanto, **tali contratti vengono espressamente ricompresi** tra gli atti a contenuto patrimoniale, diversi da quelli altrove indicati, e come tali tassati **con l'aliquota "residuale" del 3%**.

L'impostazione del decreto recepisce a livello normativo il principio della **natura non immobiliare della c.d. cubatura** e della **natura non reale del diritto edificatorio**, principio fatto proprio dalla Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con sentenze 9 giugno 2021 n. 16080/2021 e 29 ottobre 2020 n. 23902/2020 e ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta ad interpello n. 69 del 18 gennaio 2023,

A seguito della Riforma^[2], pertanto, in caso di trasferimento di diritti edificatori, **posto in essere da soggetto non passivo IVA**, l'atto dovrà essere tassato come segue:

- imposta di registro con aliquota del 3 per cento;
- imposta ipotecaria laddove il contratto venga trascritto in misura fissa pari a 200 euro.

A questo punto si può ritenere che l'imposta ipotecaria debba essere corrisposta non all'Agenzia delle Entrate bensì all'ex Agenzia del Territorio, *rectius* alla Divisione dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in conformità a quanto previsto per gli altri atti elencati all'art. 4 della Tariffa annessa al D.Lgs. 347/1990.

Nulla è previsto nel decreto, sempre in tema di trasferimento di diritti edificatori, per l'imposta di bollo, dovendosi ritenere – in analogia a quanto previsto per i contratti privi di effetti traslativi e per i quali sono previste formalità di trascrizione nei pubblici registri immobiliari – che detta imposta debba corrispondersi nella misura di Euro 155,00.

Nessuna novità, invece, nell'imposizione fiscale ove il trasferimento di tali diritti rientri nell'ambito di applicazione dell'I.V.A. (aliquota ordinaria del 22%), ricorrendone i relativi presupposti. Pertanto, in caso di trasferimento di diritti edificatori, **posto in essere da soggetto passivo IVA**, l'atto dovrà essere tassato come segue:

- imposta di registro fissa pari a 200 euro;
- imposta ipotecaria in misura fissa pari a 200 euro.

Da segnalare che le disposizioni del decreto hanno effetto a partire dal 1° gennaio 2025 e si applicano pertanto, per ciò che ci riguarda, agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione a partire da tale data.

Note

[1] D.Lgs. 18.09.2024 n. 139, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 2.10.2024, n. 231, Serie generale (di seguito anche “**Riforma**”), con entrata in vigore dal 1° gennaio 2025.

[2] Il decreto modifica – coordinandole – le disposizioni del testo unico sulle imposte ipotecaria e catastale, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, prevedendo, all'articolo 3, comma 1, lettera b) che, all'articolo 4 della Tariffa, dopo le parole “2645-bis del codice civile”, siano inserite le parole “contratti che trasferiscono diritti edificatori comunque denominati”.