

Le modifiche del D.Lgs. 139/2024: è dovuta l'imposta catastale per il trasferimento dei diritti edificatori?

Argomento: Novità tributarie Pubblicato il 4 Novembre 2024 da Elena Peperoni

A integrazione del [precedente articolo dedicato al trasferimento dei diritti edificatori](#), segnaliamo che nel Comunicato Stampa del Consiglio dei Ministri n. 76, del 9 aprile 2024, pubblicato su CNN Notizie, n. 68 del 10 aprile 2024, come già nella sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni unite civili, del 9 giugno 2021 n. 16080, si fa riferimento, oltre che all'imposta di registro e all'imposta ipotecaria, anche all'imposta catastale (indicata nella sentenza da ultimo citata in misura proporzionale dell'1%).

La sensazione è che, in entrambi i casi, si tratti di un refuso, dovuto alla tendenza a giustapporre imposta ipotecaria e imposta catastale (art. 10 D.Lgs. 347/1990), senza però riflettere sul fenomeno che giustifica il versamento di ciascuna delle suddette imposte: sembra infatti difettare, nel caso di specie, il requisito essenziale che giustifica tale imposizione.

Basti pensare che attualmente non esiste un autonomo codice catastale o di voltura per i diritti edificatori né la riforma ha previsto l'obbligo di voltura, limitandosi a far riferimento all'applicazione dell'imposta catastale in misura fissa.

Oltre tutto, un simile obbligo risulterebbe anche di difficile applicazione pratica: come poter volturare in catasto la cessione, per esempio, di 1.000 mc di un terreno che ne sprigiona 10.000? Forse utilizzando una frazione? Ma riferita a quale intero? E ancora: cosa accade se in seguito dovesse mutare l'indice di edificabilità di quel terreno? E soprattutto: dopo che sono stati consumati tutti i diritti edificatori inerenti al terreno, come si potrebbe darne evidenza nella visura catastale?

Dunque, parrebbe di poter concludere affermando che solo “in caso” di voltura – circostanza che non si verifica o verificherà quasi mai – è o sarà dovuta l'imposta catastale, determinata in misura fissa dall'art. 3 del D.Lgs. 139/2024[1].

Note

[1] In tal senso, cfr. [“Accordo di “cessione di cubatura”: l'imposta di registro va al 3%”](#).