



C&P Account Management
Studio Associato Commerciale Tributario

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Costituzione di servitù prediali: imposta di registro al 9%

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, nella risoluzione 15.1.2021 n. 4, l'Agenzia delle Entrate **rivede il proprio orientamento in tema di tassazione indiretta dell'atto di costituzione di servitù prediali su terreni agricoli** (cfr. la circ. 29.5.2013 n. 18), **riconoscendo** (come affermato in giurisprudenza, cfr. Cass. 4.11.2003 n. 16495, Cass. 5.9.2019 n. 22198 e Cass. 9.3.2020 n. 6672) **che tale atto non può scontare l'imposta di registro con l'aliquota del 15%, bensì solo con quella del 9%**, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, atteso che l'atto di costituzione di servitù non può integrare alcun "trasferimento" ai sensi della citata norma. Alla luce di tale nuovo indirizzo, quindi, **l'Amministrazione ha invitato gli uffici territoriali a riesaminare le controversie pendenti su tale tema e ad abbandonare la pretesa tributaria "sempre che non siano sostenibili altre questioni"**. Nel contesto della richiamata risoluzione, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che **la stipula di atti costitutivi del diritto di servitù: i) non comporta l'obbligo di presentazione della domanda di voltura catastale ex art. 3 del DPR 650/72; ii) comporta la trascrizione, a norma dell'art. 2643 co. 1 n. 4) c.c., con conseguente obbligo di corrispondere l'imposta ipotecaria.**

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Premessa

L'Agenzia delle Entrate, nella risoluzione 15.1.2021 n. 4, **rivede il proprio precedente orientamento** (si veda la circ. 29.5.2013 n. 18, § 4.16) **in tema di tassazione indiretta dell'atto di costituzione di servitù prediali su terreni agricoli**, riconoscendo (come affermato in giurisprudenza, cfr. Cass. 4.11.2003 n. 16495, Cass. 5.9.2019 n. 22198 e Cass. 9.3.2020 n. 6672) che tale atto **non può scontare l'imposta di registro con l'aliquota del 15%**, bensì **solo con quella del 9%**, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.

Aliquote dell'imposta di registro trasferimento e costituzione diritti reali

Per comprendere la questione, è necessario rammentare che **l'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, al primo periodo, definisce, nella misura del 9%, l'aliquota applicabile agli atti "traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili** in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi".

Osserva

I periodi successivi dell'art. 1 della Tariffa, poi, specificano, tra il resto, che, **"se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori** diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, **trova applicazione l'aliquota del 15%**.

Interpretazione superata

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare n. 18/2013 (§ 4.16) aveva affermato che **la costituzione di servitù su terreni agricoli scontasse l'imposta di registro:**

- con **l'aliquota del 15%** se il trasferimento avvenisse a **favore di soggetti diversi da IAP;**
- con l'aliquota del 9% negli altri casi.

Interpretazione giurisprudenziale corretta

La giurisprudenza, con orientamento consolidato (Cass. 16495/2003, Cass. 22198/2019, Cass. 6672/2020 e Cass. n. 22118/2020), **ha, invece, escluso che l'aliquota del 15% possa applicarsi all'atto di costituzione di servitù su terreni, ritenendo che la sola aliquota applicabile alle servitù sia quella del 9%** (8% secondo la disciplina previgente).

Si rammenta, infatti, che, a norma dell'art. 1027 c.c., **la servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente ad un diverso proprietario**: essa si caratterizza per il fatto di attribuire al titolare del fondo dominante un vantaggio cui corrisponde una restrizione per il fondo servente.

Per questi motivi, alla servitù prediale **mal si adatta il concetto di "trasferimento"** cui fa riferimento l'art. 1 Tariffa, **quando dispone l'aliquota del 15%**, atteso che *"la servitù non è autonomamente alienabile, sicché non può essere trasferita separatamente dalla proprietà del fondo dominante, né può essere ammissibile una concessione separata del godimento della servitù"*.

Abbandono del contenzioso in corso

Prendendo atto dell'orientamento giurisprudenziale sopra illustrato, **l'Agenzia delle Entrate**, nella ris. 4/2021, ha, quindi, **dichiarato superato il proprio precedente indirizzo** (accolto nella circ. n. 18/2013) affermando che **l'atto di costituzione di servitù prediale** su terreni agricoli, non potendo configurare un "trasferimento" **non possa essere assoggettato all'aliquota del 15%, ma sconti l'imposta di registro nella misura del 9%.**

Alla luce di tale nuovo indirizzo, quindi, **l'Amministrazione invita gli uffici territoriali a riesaminare le controversie** pendenti su tale tema e ad abbandonare la pretesa tributaria **"sempre che non siano sostenibili altre questioni"**.

Trascrizione e voltura

L'Agenzia rammenta che **la stipula di atti costitutivi del diritto di servitù**:

- **non comporta l'obbligo di presentazione della domanda di voltura** catastale ex art. 3 del DPR 650/72;
- **comporta la trascrizione**, a norma dell'art. 2643 co. 1 n. 4) c.c., **con conseguente obbligo di corrispondere l'imposta ipotecaria.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it