

La costituzione di servitù con registro al 9 per cento

Cassazione

Non è condivisibile la pretesa dell'Agenzia di applicare all'atto il 15%

Nella decisione si chiarisce che non c'è ragione di cambiare orientamento

Angelo Busani

L'atto costitutivo di servitù è soggetto a imposta di registro con aliquota del 9% sia se impressa su un fondo agricolo sia se si tratti di una servitù costituita su un fondo non destinato all'attività agricola; quindi non è condivisibile la pretesa dell'agenzia delle Entrate di applicare l'aliquota del 15% all'atto con il quale si grava un fondo agricolo con una servitù.

È quanto la Cassazione conferma con la sentenza 23489 del 2 settembre 2024: importante non solo perché attesta che non c'è ragione di cambiare opinione rispetto alle identiche decisioni che, in materia, la giurisprudenza di vertice ha già assunto in passato, ma anche perché l'argomento trattato (e cioè la costituzione di servitù in aree agricole) è di forte attualità: infatti, alla costante attività di costituzione di servitù per elettrodotti e gasdotti, si sommano numerosissimi atti costitutivi di servitù correlati all'installazione e all'esercizio di impianti fotovoltaici.

Il ragionamento che conduce la

Corte di cassazione a reiterare il suo orientamento circa l'applicazione dell'aliquota del 9 per cento alla costituzione di servitù su fondo agricolo è interamente imperniato sul dato letterale della normativa che regola la materia.

Infatti, nell'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al Tuir (il Dpr 131/1986, Testo unico dell'imposta di registro):

- al comma 1 vengono menzionati gli «atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godi-

mento» e a essi viene applicata l'aliquota del 9%;

- al comma 3 viene invece disposta l'aliquota del 15 per cento «se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli» a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, secondo la Corte di cassazione, dato che la servitù, per sua stessa natura, non può essere oggetto di un «trasferimento», l'atto costitutivo della servitù deve essere collocato nel comma 1 e quindi a non può che applicarsi l'aliquota del 9%, qualunque sia la natura del fondo ove la servitù viene impressa.

Ancora una volta (come già accadde con le decisioni 16495 del 2003 e 22198, 22199, 22200 e 22201 del 2019) viene così respinta in sede di giurisprudenza di legittimità la tesi dell'Agenzia secondo cui il sostantivo «trasferimento», utilizzato nel comma 3, sarebbe da intendere come espressione riassuntiva del concetto di «atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento»: una opinione, beninteso, non peregrina in quanto non ha proprio senso tassare con aliquote differenziate gli atti traslativi di diritti reali, a seconda che il gravame sia impresso o meno su un fondo agricolo, e invece tassare con un'unica aliquota gli atti costitutivi dei diritti reali, a prescindere dalla natura del fondo gravato.

Tuttavia, la legge (specie se si tratta di diritto pubblico) va applicata per quel che risulta dal suo tenore letterale; e al giudice non si può chiedere di tramutarsi in legislatore.

LA TESI DISATTESA

Ininfluente il tipo di fondo

L'atto costitutivo di servitù è soggetto a imposta di registro con aliquota 9% sia se impressa su un fondo agricolo sia se si tratti di una servitù costituita su un fondo non destinato all'attività agricola

La norma

La Cassazione reitera il suo orientamento basandosi sul dato letterale della normativa che regola la materia

La tesi dell'Agenzia

Respinta la tesi dell'Agenzia secondo cui il sostantivo «trasferimento», sarebbe da intendere come espressione riassuntiva del concetto di «atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento»