

Applicazione dell'aliquota proporzionale di registro al 9% alla costituzione di servitù su fondo agricolo. L'Agenzia delle Entrate si arrende al persistente orientamento contrario della Cassazione

In tema di imposta di registro, il termine “trasferimento” contenuto nell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 è stato adoperato dal legislatore per indicare tutti quegli atti che prevedono il passaggio da un soggetto ad un altro della proprietà di beni immobili o della titolarità di diritti reali immobiliari di godimento e non può essere riferito agli atti costituenti diritti reali di godimento come la servitù, la quale non determina il trasferimento ma la compressione del diritto di proprietà del fondo servente per l' “*utilitas*” del fondo dominante, non autonomamente trasferibile dalla proprietà del medesimo; ne consegue che all'atto costitutivo di servitù su terreni agricoli si applica non già l'aliquota del 15%, prevista per gli atti di trasferimento di terreni agricoli a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, ma l'aliquota dell'8% (ora 9 per cento), prevista per gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento. Questa la massima della [Sentenza n. 22198 del 5 settembre 2019](#) della Suprema Corte di Cassazione (*Conf*: Cass. nn.

22199, 22200, 22201 del 2019 nonché nn. 6761, 6762, 6763, 6764, 22188 del 2020).

Alla luce dell'indirizzo assunto dai giudici di legittimità nelle plurime pronunce richiamate, **devono ritenersi superate** – con riferimento alla tassazione ai fini dell'imposta di registro degli **atti costitutivi di servitù su terreno agricolo** – le indicazioni contenute nella risoluzione n. 92 del 22 giugno 2000 e riprese nella circolare n. 18 del 29 maggio 2013 (par. 4.16), con conseguente applicazione agli stessi atti dell'aliquota del 8 per cento (ora 9 per cento) prevista dal primo periodo del comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR n. 131 del 1986 **in luogo di quella del 15 per cento** applicata dall'Ufficio in sede di controllo.

Queste le conclusioni contenute nella [risoluzione n. 4 del 15 gennaio 2021](#), con cui l'Agenzia delle entrate annuncia il *dietro front* agli uffici e riconosce che aliquota dell'imposta di registro da applicare alla costituzione di servitù su terreno agricolo a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli **è quella del 9 per cento** e non del 15 per cento prevista in caso di trasferimento del bene.

[Link al testo della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 4 E del 15 gennaio 2021](#), con oggetto: IMPOSTA DI REGISTRO – Imposta proporzionale di registro – Atti previsti nell'art. 1, primo e secondo periodo, della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 – Interpretazione del termine “trasferimento” – Atti costitutivi di servitù su terreno agricolo – Riferibilità agli atti di costituzione di servitù su terreni agricoli, con applicazione della maggiore aliquota del 15 per cento – Esclusione – Orientamento della

giurisprudenza di legittimità – Rettifica di precedenti istruzioni (circolare 18/2013, par. 4.16 e risoluzione n. 92/2000) – Gestione del contenzioso pendente – Art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1986, n. 131

L'orientamento della Suprema Corte di Cassazione

Servitù su terreni agricoli: l'imposta di registro è al 9%

[Corte di Cassazione, Sez. VI Ordinanza n. 22118 del 13 ottobre 2020](#) – (Presidente: Mocchi Mauro; Relatore: Delli Priscoli Lorenzo), con oggetto: IMPOSTA DI REGISTRO – Tariffa – Servitù – Imposta proporzionale di registro – Nozione di “trasferimento” – Portata – Atto costitutivo di servitù – Tassazione

Costituzione di una servitù su un terreno agricolo: la cassazione conferma che l'aliquota da applicare è quella dell'8% (ora 9)

[Corte di Cassazione, Sez. V, Sentenza n. 22198 del 5 settembre 2019](#) (Presidente: Chindemi Domenico; Relatore: Fasano Anna Maria), con oggetto: IMPOSTA DI REGISTRO – Tariffa – Servitù – Imposta proporzionale di registro – Nozione di “trasferimento” – Portata – Atto costitutivo di servitù su terreni agricoli – Contenuto – Conseguenze – Tassazione – Aliquota del 15% – Esclusione – Aliquota dell'8% (ora 9 per cento) – Applicabilità – Art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1986, n. 131 – Artt. 1027 e 1018 c.c.

Conf.: Cass. Sez. V, Sent. n. 16495 del 04/11/2003

Escludono dall'imposizione con aliquota del 15% gli atti

portanti costituzione di servitù, Cass. nn. 22199, 22200, 22201 del 2019 nonché nn. 6761, 6762, 6763, 6764, [22188 del 2020](#)

I documenti di prassi richiamati dalla risoluzione

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 18 E del 29 maggio 2013](#), con oggetto: IMPOSTA DI REGISTRO (c.d. TUR) – IVA (Imposta sul valore aggiunto) – IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI (c.d. TUS) – IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE (c.d. TUIC) – Tassazione degli atti notarili – Guida operativa – D.P.R. 26/24/1986, n. 131 – D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 – D.Lgs. 31/10/1990, n. 347

[Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 92 E del 22 giugno 2000](#), con oggetto: IMPOSTA DI REGISTRO – Atto di costituzione di servitù di elettrodotto – Applicabilità agli atti costitutivi di servitù su di un terreno agricolo dell'aliquota proporzionale del 15 per cento, prevista dall'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1986, n. 131