

TREMONTI ROMAGNOLI PICCARDI VINCE IN CASSAZIONE SU RIQUALIFICAZIONE AFFITTO TERRENI



Categories: [Energy](#), [Tax](#)

Tags: [dx2](#), [Laura Trimarchi](#), [Marco Emma](#), [Tremonti Romagnoli Piccardi](#)



Tremonti Romagnoli Piccardi e Associati vince in Cassazione sull'illegittimità della riqualificazione in diritto di superficie dell'affitto di terreni per la realizzazione di parchi fotovoltaici, ai fini delle imposte di registro e ipocatastali.

Lo studio, con il partner **Marco Emma** (nella foto), la senior associate **Laura Trimarchi** e la collaborazione dell'*of counsel* **Giuseppe Russo Corvace**, ha assistito in Cassazione due primari player del settore energetico in una serie di giudizi relativi ad altrettanti avvisi di liquidazione con cui l'Agenzia delle entrate intendeva riqualificare, ai fini delle imposte d'atto ex art. 20 d.P.R. n. 131/1986, alcuni contratti di affitto di terreni espressamente finalizzati alla costruzione e all'esercizio di impianti fotovoltaici come altrettanti atti di costituzione di diritto di superficie.

In particolare, la Cassazione, confermando quanto già statuito nei giudizi di merito, con più ordinanze ha riconosciuto l'illegittimità di tale riqualificazione, sottolineando che non v'è ragione per negare alle parti la possibilità di scegliere, nell'esercizio dell'autonomia privata riconosciuta dall'art. 1322 c.c., se perseguire risultati socioeconomici analoghi, anche se non identici, mediante contratti ad effetti reali (come sarebbe stato il contratto di costituzione del diritto di superficie) o mediante contratti ad effetti obbligatori (come il contratto di "locazione" con attribuzione del diritto di edificare), fattispecie negoziali giuridicamente distinte, anche facendo ricorso a figure contrattuali atipiche, per interessi meritevoli di tutela. In altri termini, il rilevante principio che si evince dalle pronunce è che i concetti privatistici relativi all'autonomia negoziale non regrediscono di fronte ad eventuali esigenze antielusive (peraltro non identificabili *sic et simpliciter* con il risparmio fiscale) e, pertanto, il contratto

di affitto di un terreno finalizzato alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico non deve essere riqualificato come atto di costituzione del diritto di superficie, anche qualora contenga elementi eterogenei, potendo al più valere come locazione atipica.

Di particolare interesse, inoltre, i passaggi in cui gli ermellini ricordano che l'interpretazione degli atti prevista dall'art. 20 d.P.R. n. 131/1986 non può basarsi sull'individuazione di contenuti diversi da quelli ricavabili dalle clausole negoziali, nonché dagli elementi comunque desumibili dall'atto presentato alla registrazione, e neppure può confondere gli effetti giuridici, rilevanti ai fini dell'imposizione di registro, con quelli economici dell'operazione negoziale, essendo la finalità antielusiva, evocata dall'Amministrazione finanziaria, profilo estraneo alla disposizione in esame. Un'eventuale azione accertatrice, ove intenda perseguire siffatte finalità, deve essere attuata all'interno di uno specifico procedimento di garanzia, mediante apposito e motivato atto impositivo, preceduto, a pena di nullità, da una richiesta di chiarimenti, che il contribuente può fornire entro un certo termine.