
Da: Raffaele Trabace [mailto:rtrabace@notariato.net]
Inviato: venerdì 7 agosto 2009 16.19
A: Giandomenico Putorti; 'Massimo Anglana'
Cc: amarzocchi@notariato.net; 'Paolo Giunchi'; 'Sigillo'
Oggetto: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Grazie Giando per il tuo contributo.

Evidentemente non sono riuscito a rendere comprensibile il mio pensiero.

La questione a questo punto del mese d'agosto potrebbe risultare ai più a dir poco stucchevole, ma ci proverò ancora e per l'ultima volta.

Il lastrico non è un terreno, certo! Ma non è neppure un fabbricato, almeno secondo la nozione corrente intesa dal fisco, cioè non è un appartamento o un negozio o un capannone, ecc.

Allora come si tassa il trasferimento di un lastrico? Con l'8%. Perché? Perché in quella previsione fiscale rientrano, a mio avviso, tutti quegli immobili che non sono fabbricati, quindi oltre ai terreni veri e propri, anche quei beni risultanti da una trasformazione del territorio, quali le aree attrezzate, le strade, i marciapiedi, i campi da tennis, i muri di recinzioni, ecc., ivi compresi i lastrici, ovviamente se negoziati autonomamente e non come pertinenze di fabbricati.

Buone vacanze

RT

----- Original Message -----

From: [Giandomenico Putorti](#)
To: '[Raffaele Trabace](#)'; '[Massimo Anglana](#)'
Cc: amarzocchi@notariato.net; '[Paolo Giunchi](#)'; '[Sigillo](#)'
Sent: Friday, August 07, 2009 2:16 PM
Subject: R: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Io credo che non possa dubitarsi, in linea generale ma anche in puro diritto, sulla totale estraneità dei lastrici solari al concetto di terreno.

E ciò, sia con riguardo ai lastrici di "copertura", sia con riguardo a quelli "edificabili", secondo una delle splendide allotropie del Maestro Paolo Giunchi.

D'altronde, anche se edificabile, sin quando non è edificato un lastrico è pur sempre "di copertura di un maggior fabbricato".

Altrimenti bisognerebbe considerare terreni anche un tetto o un sottotetto, se suscettibili di sopraelevazione.

Se il diritto non deve essere qualcosa di totalmente slegato dalla realtà esterna (ed anzi deve adeguarsi e trasformarsi seguendola), la semplice etimologia del termine "terreno" (quindi un qualcosa che attiene alla "terra") dovrebbe portare alla pacifica inclusione dei

lastrici solari, delle terrazze e in definitiva di quant'altro scollegato dalla terra per mezzo di opere edili, all'interno della categoria di "fabbricati o loro porzioni", secondo una terminologia peraltro utilizzata dallo stesso legislatore fiscale in materia di IVA o di agevolazioni prima casa.

Sulla riconducibilità codicistica del lastrico solare nella categoria dei fabbricati c'è la normativa in tema di condominio negli edifici a dimostrarlo.

Mi pare quindi che siano definitivamente da accantonare i dubbi, sollevati più volte, circa la necessità di allegazione di CDU agli atti di trasferimento di lastrici solari o posti auto scoperti, senza bisogno di andare a scomodare l'ulteriore, sfuggente, regime giuridico delle pertinenze.

Diverso, naturalmente, il discorso per le "aree urbane", almeno quando trasferite separatamente.

Il problema in ambito di imposte indirette si pone evidentemente per il già accennato problema dell'assurdo, quanto sembra incorreggibile, modo di ragionare degli uffici fiscali, in esclusivi termini e riferimenti catastali.

Problema che si manifesta macroscopicamente anche in altre e più frequenti ipotesi, come ad esempio in materia di prima casa, con l'enorme difficoltà di far riconoscere la natura pertinenziale per quelle porzioni immobiliari che non siano rigorosamente censite come C/2, C/6 o C/7.

Quanti discorsi inutili, al telefono e di persona, con l'ufficio del registro per far comprendere che il lastrico solare che viene venduto con l'appartamento sottostante (e che in realtà è la sua terrazza praticabile) non può essere tassato con il 7% in luogo del 3% solo perchè in catasto è identificato con un diverso sub.

Nella fattispecie in esame - lastrico solare all'8% come fosse terreno - incide inoltre nel ragionamento dell'Agenzia delle Entrate, a mio parere, la mancanza di rendita attribuita al lastrico: nessun ufficio infatti ha mai richiesto l'8% per la vendita di un parcheggio esterno che per sua fortuna rientra nella categoria C/6 ed ha la sua bella rendita. Eppure il parcheggio scoperto è molto più "terreno" del lastrico solare, se vogliamo

Niente di strano allora, come dice Raffaele, che così ragionando le terrazze e i solai diventino i giardini pensili di Babilonia.

Saluti
GP

-----Messaggio originale-----

Da: Raffaele Trabace [mailto:rtrabace@notariato.net]

Inviato: venerdì 7 agosto 2009 12.24

A: Massimo Anglana

Cc: amarzocchi@notariato.net; Paolo Giunchi; Sigillo

Oggetto: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

La tassatività non esclude "commistioni" (strade, marciapiedi, campi da tennis, posti-auto, ecc.)

Per me, ripeto, il lastrico non è nè suolo nè fabbricato oppure, se preferisci, è un po' suolo e un po' fabbricato!

Perciò per chiudere la "disputa" prendo a prestito da Paolo Giunchi, presumendone il consenso:

" quale si mostri è pur sempre un'area dislocata su un fabbricato ovvero una porzione di fabbricato dall'aspetto di un'area. "

Buone vacanze anche a te

RT

----- Original Message -----

From: [Massimo Anglana](#)

To: [Raffaele Trabace](#)

Cc: amarzocchi@notariato.net ; [Paolo Giunchi](#) ; [Sigillo](#)

Sent: Friday, August 07, 2009 11:36 AM

Subject: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Purtroppo l'art. 812 c.c. non lascia molto spazio ad altre interpretazioni.

La norma è inderogabile, tutto ciò che non rientra nell'elencazione tassativa dei beni immobili ivi contemplata è da considerare bene mobile (v. u.c. art. 812).

Il lastrico solare non può essere considerato suolo, sorgente, corso d'acqua od albero, quindi rientra necessariamente negli edifici ed altre costruzioni (alias fabbricati).

Buone ferie.

m.a.

----- Original Message -----

From: [Raffaele Trabace](#)

To: [Massimo Anglana](#)

Cc: amarzocchi@notariato.net ; [Paolo Giunchi](#) ; sigillo@notariato.net

Sent: Thursday, August 06, 2009 4:20 PM

Subject: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

La tua conclusione sarebbe esatta se fosse vera la premessa.

Poichè gli immobili si dividono in terreni e fabbricati, il lastrico solare non essendo terreno è per forza di cose un fabbricato.

Probabilmente non è così, dato che tra terreni e fabbricati vi sono figure intermedie che hanno un po' degli uni e un po' degli altri oppure che non hanno nulla degli uni e nulla degli altri. Se ne parlava a suo tempo, non ai fini dell'aliquota applicabile che, come tu hai ricordato, prima era la stessa per terreni e fabbricati, ma per identificare dei criteri guida ai fini dell'applicazione della normativa della legge n. 47/1985 a determinate tipologie di immobili non classificabili in nessuna delle categorie classiche terreni/fabbricati.

E si parlava appunto di strade, cortili attrezzati, parcheggi scoperti, campi da tennis, fabbricati in corso di costruzione e ... lastrici.

Quindi non è necessario dimostrare che il lastrico è un terreno, è sufficiente osservare, come in fatto, che il lastrico non è un fabbricato.

Ed è esattamente quello che si evince dalla Circolare 12/E. Premesso (sottinteso) che il lastrico non è un fabbricato ad uso abitativo, per noi (fisco) non è nemmeno un fabbricato strumentale per natura, dato che non rientra in nessuna delle categorie catastali proprie di questi ultimi immobili.

E così dall'altra Circolare si può dedurre il principio per il quale non basta l'accatastamento per qualificare un immobile come fabbricato, dato che nel catasto dei fabbricati sono denunciati anche immobili che non sono fabbricati, vedi aree urbane e, appunto, lastrici solari.

Insomma il lastrico (autonomamente considerato) non è certamente un terreno ma, a mio avviso, non è neppure un fabbricato.

Buona serata

RT

PS

Tutto ruota intorno alla non agevole operazione sradicamento/riattaccamento!

----- Original Message -----

From: [Massimo Anglana](#)

To: [Raffaele Trabace](#)

Cc: amarzocchi@notariato.net ; [Paolo Giunchi](#) ; sigillo@notariato.net

Sent: Thursday, August 06, 2009 2:18 PM

Subject: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Mio "Optime Magister Notarius",

Ammetto che non è il massimo della tecnica legislativa introdurre la tassazione di una delle due "species" (fabbricato) come deroga al sistema di tassazione del "genus" (immobili) formato da due sole "species" (terreni e fabbricati), ma così è e dobbiamo prenderne atto.

Gli esempi che tu mi citi riguardano altri aspetti.

La circolare n. 12/E del 2007 cerca di spiegare la rivoluzione "Bersani" e non mi sembra che dica nulla sul punto che a noi interessa.

E' ovvio che il lastrico solare non può essere considerato un bene strumentale ed è altrettanto normale che il regime della cessione delle aree (urbane) sia influenzato dal carattere edificatorio o meno delle stesse; nessuno lo mettere in dubbio, ma ricomprendervi i lastrici (o aree) solari è un'operazione ardua, è un'allotropia linguistica (per usare un termine caro anche a Paolo Giunchi).

La circolare n. 83/E del 1999 riguarda poi la rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia di imposta di registro.

A nessuno passerebbe per la testa di invocare la valutazione automatica per un lastrico solare.

Alla fine dei conti, si conferma che il lastrico solare è un

particolare tipo di fabbricato che si distingue dagli appartamenti, gli

uffici, i locali, i fabbricati al rustico per vari aspetti dell'imposizione tributaria, così come gli appartamenti al rustico si distinguono dagli appartamenti finiti, le abitazioni hanno un trattamento diverso dagli uffici e dai locali etc.etc., ma sicuramente il lastrico solare è una porzione di fabbricato, non certo un terreno. Ed è questo che rileva ai fini dell'individuazione dell'aliquota applicabile, ai sensi dell'art. 1 della tariffa parte prima allegata al T.U. sul registro:

"atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere ... 8%

se l'atto ha ad oggetto fabbricati e relative pertinenze 7%"

Vuoi forse farmi credere che il lastrico solare non è un fabbricato? Allora mi devi dimostrare che è un terreno, altrimenti mi rafforzo sempre più nella mia convinzione se mi vengono portati come esempi circolari che distinguono i vari tipi di fabbricato esistenti per altri aspetti tributari che non riguardano l'aliquota da applicare in sede di registrazione degli atti di trasferimento di immobili.

Con stima ed amicizia,

Massimo

P.S. : Gli ulivi nei vasi da giardino?? CHE CATTIVERIA!!!, ma poi i vasi sono da considerare beni mobili o immobili? E se li tengo sul balcone o sulla terrazza a livello? :))

----- Original Message -----

From: [Raffaele Trabace](#)

To: [Massimo Anglana](#)

Cc: amarzocchi@notariato.net ; [Paolo Giunchi](#) ; sigillo@notariato.net

Sent: Thursday, August 06, 2009 12:45 PM

Subject: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Mi sembra che l'art. 1 della tariffa del TUR non contenga un'alternativa tra generi, terreni/ fabbricati, ma una definizione di genere (immobili) con una eccezione di specie (fabbricati). Con applicazione ai primi dell'aliquota 8% e ai secondi di quella 7%. Fatte salve le aliquote particolari applicabili alle ipotesi contemplate dei paragrafi ulteriori.

Considera inoltre che, specialmente dopo Bersani, l'AE ha posto sempre di più l'accento sul dato catastale ai fini della individuazione della disciplina tributaria applicabile alle cessioni di immobili in genere. E per quanto riguarda in particolare i lastrici solari, in varie occasioni il fisco li ha considerati come beni rientranti nella categoria degli immobili, ma non certo in quella dei fabbricati.

Vedi per es. questo passaggio della Circolare del 01/03/2007 n. 12/E:

" Si segnala, peraltro, che il catasto urbano acquisisce all'inventario anche porzioni immobiliari non produttivi di reddito, quali i lastrici solari, e le aree urbane (indicate nella categoria F). Tali immobili non essendo compresi nelle categorie catastali B, C, D ed E, che ai fini IVA identificano i fabbricati strumentali, non sono interessati dalle modifiche

normative introdotte dal decreto legge n. 223 e dalla relativa legge di conversione. In particolare non hanno subito modifiche nel regime di tassazione le cessioni e le locazioni di aree, per le quali il regime di imponibilita' resta determinato dal carattere edificatorio o meno delle stesse."

Oppure quest'altro della Circolare del 09/04/1999 n. 83/E:

"A tutti questi immobili iscritti in catasto per completezza dell'inventario immobiliare, ai soli fini gestionali, con modalita' informatizzata e' stata attribuita una categoria fittizia "F". Rientrano in tale casistica le unita' in corso di costruzione o di definizione, i lastrici solari ed in generale tutti i beni comuni non censibili, nonche' gli immobili non idonei a produrre ordinariamente un reddito, denominati "collabenti".

Anche ai fini delle imposte dirette i lastrici solari hanno un trattamento particolare come redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente, che li rende autonomi rispetto ai redditi dei terreni e a quelli dei fabbricati.

Pertanto se ne potrebbe concludere che al trasferimento autonomo del lastrico solare, in quanto non qualificabile come fabbricato, sia da applicarsi l'aliquota ordinaria di registro propria dei trasferimenti immobiliari pari all'8%.

Lastrico che se ceduto unitamente all'edificio di cui è parte, sconta ovviamente l'aliquota dei fabbricati pari al 7%.

Cordialità

RT

PS

Se il virgulto lo metti in un vaso discretamente capiente, fra qualche tempo potresti raccogliere olive anche sul lastrico. Sradicati dal loro habitat naturale, ormai si stanno adattando ovunque, nei giardini dei grandi alberghi del centro-nord, nei cortili dei condomini metropolitani, sulle terrazze, appunto, degli attici dei centri cittadini.

----- Original Message -----

From: [Massimo Anglana](mailto:Massimo_Anglana)

To: amarzocchi@notariato.net

Cc: [Paolo Giunchi](mailto:Paolo_Giunchi) ; sigillo@notariato.net

Sent: Thursday, August 06, 2009 11:45 AM

Subject: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Caro Duccio,

avevo scritto "per sorridere un po" ed invece ti incupisco.

Comunque, a me sembra che, proprio in questo caso, la norma sia chiara e che il voler estrarre dal fabbricato una tassazione a sè stante per l'area di copertura dello stesso sia veramente un'operazione azzardata.

Se il lastrico solare non è fabbricato, allora vuol dire che è terreno? Non credo e se non è così allora è fabbricato, "tertium non datur".

Grazie per l'augurio che ricambio con affetto.
Ciao

Massimo

----- Original Message -----

From: [Alessandro Marzocchi](#)

To: [Massimo Anglana](#)

Cc: [Paolo Giunchi](#) ; sigillo@notariato.net

Sent: Thursday, August 06, 2009 11:18 AM

Subject: Re: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Massimo, non è che il pesce puzza sempre dalla testa?

Leggi scritte coi piedi di un cinghiale ubriaco potranno mai favorire certezze?

Buona estate!

Duccio

Il giorno gio, 06/08/2009 alle 11.08 +0200, Massimo Anglana ha scritto:

Per sorridere un po'.

Si potrebbe pensare, come corollario di un ragionamento intuitivo e razionalista tipico della metafisica del pensiero del funzionario tributario, che il lastrico solare di un fabbricato si distacchi dal "genus" di cui fa parte (il fabbricato appunto) ed entri a far parte, quale area edificabile, della famiglia di un altro "genus": il terreno.

... Ed eccomi, felice preda di questo nuovo misticismo della ragione, sul tetto di casa cercare di piantare piccoli alberelli d'ulivo, giovani virgulti che dalle nostre parti vengono denominati "mazzareddhre" ed infine, prostrato, abbandonare deluso l'estasi iniziale, rendendomi finalmente conto che i semi della pianta non attecchiscono nel cemento e che mai le radici dell'albero potranno trovare conforto nell'aridità del manufatto.

E così, in preda a furente livore, mi ritrovo a stracciare in mille pezzi il certificato di destinazione urbanistica che attestava, come prova in apparenza inoppugnabile, la verità della tesi proposta e ritornare, quale figliol prodigo, all'originario titolo abilitativo del fabbricato di cui l'area ha sempre fatto parte, prima che il

solerte funzionario tributario mi illudesse con questa nuova teoria naturalistica ...

Tornando seri, l'incertezza creata dalle Agenzie delle Entrate nasce da una norma contenuta nella Legge Finanziaria per il 2000, che per la prima volta distacca la tassazione del fabbricato da quella generalmente prevista per gli immobili; l'unica eccezione, infatti, era prevista in precedenza solo per i terreni agricoli.

La difficoltà (per non dire) incapacità dell'Amministrazione Finanziaria ad orientarsi nelle nuove situazioni produce queste deviazioni, favorite anche da una precedente discussione in materia di I.C.I. (ma in questo caso i presupposti erano completamente diversi).

Nella famiglia degli immobili trovano spazio solamente i terreni ed i fabbricati; non esiste un "tertium genus", l'area edificabile è una qualifica peculiare dell'immobile, ma non è un bene diverso dai terreni e dai fabbricati.

L'area solare (a prescindere se sia edificabile o meno) è, pertanto, sempre una porzione di fabbricato, sottoposta quindi all'aliquota del 7% in deroga all'aliquota ordinaria dell'8% prevista per i beni immobili in genere, deroga introdotta dalla Legge Finanziaria per il 2000.

Un caro saluto,

m. a.

----- Original Message -----

From: [Paolo Giunchi](#)

To: ['Gianni Gorini'](#) ; sigillo@notariato.net

Sent: Wednesday, August 05, 2009 8:07 PM

Subject: Allotropie: aliquota registro per lastrico solare

Allotropie:

1

cdu o titoli urbanistici abilitativi ?

2

Abusivo o al di là di ogni sospetto ?

3

Copertura o edificabile ?

Allotropie, appunto: quale si mostri è pur
sempre un'area dislocata su un fabbricato

ovvero una porzione di fabbricato dall'aspetto
di un'area.

Da: Gianni Gorini

[mailto:ggorini@notariato.net]

Inviato: mercoledì 5 agosto 2009 18.10

A: sigillo@notariato.net

Oggetto: Re: Aliquota registro per lastrico
solare

A Cagliari il lastrico solare viene
considerato terreno edificabile e l'ufficio
chiede l'8% di Registro

----- Original Message -----

From: [Maria Luisa Giani](#)

To: [Notaio Antonio Rizzo Corallo](#) ;
sigillo@notariato.net

Sent: Wednesday, August 05, 2009
1:45 PM

Subject: R: Aliquota registro per
lastrico solare

A mio parere il 7 (tra l'altro, è
forse accatastato a parte ?)

Maria Luisa Giani

-----Messaggio
originale-----

Da: Notaio Antonio
Rizzo Corallo
[mailto:arizzocorallo
@notariato.net]

Inviato: mercoledì 5

agosto 2009 11.57

A:

sigillo@notariato.net

Oggetto: Aliquota
registro per lastrico
solare

In caso di vendita di
casa con sovrastante
lastrico edificabile,
il lastrico sconta il
7% o l'8% di registro?

_____ Informazioni da ESET NOD32
Antivirus, versione del database delle firme
digitali 4309 (20090805) _____

Il messaggio è stato controllato da ESET NOD32
Antivirus.

www.nod32.it

_____ Informazione NOD32 4310 (20090805)

Questo messaggio è stato controllato dal
Sistema Antivirus NOD32

<http://www.nod32.it>

_____ Informazione NOD32 4310 (20090805) _____

Questo messaggio è stato controllato dal Sistema Antivirus NOD32
<http://www.nod32.it>

_____ Informazione NOD32 4311 (20090806) _____

Questo messaggio 嚙 tato controllato dal Sistema Antivirus NOD32
<http://www.nod32.it>

_____ Informazione NOD32 4312 (20090806) _____

Questo messaggio 嚙 tato controllato dal Sistema Antivirus NOD32
<http://www.nod32.it>