

Imposta di registro. La Ctp di Rimini sulle compravendite che producono effetti su un soggetto diverso da chi acquista

Agevolazione prima casa anche per il «terzo»

L'agevolazione "prima casa" sull'imposta di registro (articolo 1, Nota II-bis, Tariffa, Parte prima, allegata al Dpr 131/1986) è applicabile al contratto di compravendita immobiliare «a favore di terzo». Lo ha deciso la Ctp di Rimini (sentenza 113 del 27 marzo 2018), su una questione giuridica non pacifica: in passato si sono espresse in senso favorevole al contribuente le Ctp di Perugia (sentenza 164/07/2012), Matera (121/03/1993) e Forlì (12/01/2018), in senso contrario, la Ctr Umbria (359/01/2014).

Il caso deciso a Rimini è quello di un contratto di compravendita con cui è stato convenuto che l'acquisto dell'immobile non si realizzasse in capo alla parte acquirente, ma appunto fosse deviato a un soggetto diverso. In tale contesto è stata chiesta l'agevolazione «prima casa».

Quando un acquisto immobiliare è stipulato «a favore di terzo» (Tizio vende a Caio a favore di Sempronio), la conseguenza è che l'acquisto non si produce in capo al soggetto che stipula il contratto, ma al terzo che egli indica come destinatario dell'effetto acquisitivo derivante dal contratto.

Quindi il terzo consegue immediatamente l'acquisto dell'immobile per il solo fatto dell'avvenuta conclusione del contratto.

Quanto all'agevolazione «prima casa», poiché gli effetti del contratto «a favore di terzo» si producono direttamente in capo al terzo, è ovvio che è questi il soggetto a dover avere le caratteristiche per fruire di tale agevolazione: ad esempio, risiedere o lavorare nel Comune ove è situata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato.

Quanto, poi, alle dichiarazioni che la legge pretende siano rese nel contesto del contratto per la concessione dell'agevolazione (ad esempio: che l'acquirente non sia proprietario di altre abitazioni comprate con l'agevolazione) non dovrebbe essere impeditivo del beneficio il fatto che le dichiarazioni siano espresse nel contratto non dal terzo, ma dallo stipulans (Ctp Matera, n. 121/03/1993, e Ctp Forlì, n. 12/01/2018); nel caso, peraltro, della Ctp di Rimini, il problema è stato risolto alla radice, facendo

intervenire il terzo al contratto per rendere le dichiarazioni.

Il fulcro giuridico del problema è dunque se il terzo destinatario degli effetti contrattuali va considerato – quanto meno agli effetti fiscali – parte in senso pieno del contratto. Se così non fosse, non solo si violerebbe in modo ingiustificato il significato stesso della norma agevolativa, ma si comprenderebbero solo con difficoltà altre ipotesi in cui la stessa agenzia delle Entrate ha riconosciuto l'applicabilità dell'agevolazione a favore di soggetti che non sono parte dell'atto o del contratto per il quale essa viene domandata.

Si pensi al caso dell'atto unilaterale di rinuncia dell'usufrutto a vantaggio del nudo proprietario (l'agevolazione qui è stata ritenuta applicabile dalla circolare 18/E/2013, paragrafo 5.7) o al caso dell'acquisto effettuato dalla società di leasing su indicazione del soggetto utilizzatore (l'agevolazione è prevista, in questo caso, dalla legge stessa, vale a dire dalla Nota II-sexies all'articolo 1, Tariffa Parte prima, Dpr 131/1986).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani