

Imposte indirette. La Commissione lombarda nega il prelievo proporzionale nel caso di risoluzione di una vendita con riserva di proprietà

Mutuo dissenso, per la Ctr il registro è fisso

Il contratto portante un mutuo dissenso, e cioè la risoluzione consensuale di un precedente contratto, è soggetta a imposta di registro in misura fissa. È la conclusione – in verità un po' sorprendente, anche se favorevole al contribuente – cui è arrivata la Ctr Lombardia, nella sentenza 4797/67 del 9 novembre 2015 (presidente Palestra, relatore Sacchi).

Nella fattispecie si trattava di una vendita con riserva di proprietà, poi risolta. La sentenza è motivata con la considerazione che, nel caso di un contratto, senza previsione di un corrispettivo, le parti «si obbligano alla sola restituzione del bene», ciò che non rappresenta un «presupposto per l'applicazione» dell'imposta di registro».

A sostegno della sua decisione, la Ctr lombarda adduce la risoluzione 20/E del 14 febbraio 2014 (che però era dettata sulla risoluzione di una donazione e non di un contratto a titolo oneroso) e dimentica la sentenza della Cassazione 4134 del 2 marzo 2015, ove invece era stata affermata la tassazione del mutuo dissenso con imposta proporzionale.

Sotto il profilo della tassazione del trasferimento che si provoca per effetto di mutuo dissenso, occorre richiamare in realtà il disposto dell'articolo 28 del Testo unico dell'imposta di registro, che detta tre prescrizioni:

la risoluzione del contratto è soggetta all'imposta in misura fissa se stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto;

se è previsto un corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale con le aliquote, a seconda dei casi, dello 0,5% o del 3 per cento;

in ogni altro caso, l'imposta è dovuta per le «prestazioni derivanti dalla risoluzione».

Da questo panorama normativo (e tralasciando il primo caso, quello della risoluzione stipulata entro il secondo giorno dal contratto risolto) si dovrebbe desumere che:

se non è pattuito un corrispettivo (ma solo «prestazioni derivanti dalla risoluzione»: ad esempio, risolvendosi una compravendita, il prezzo viene restituito e il bene venduto ritorna di proprietà del venditore), il mutuo dissenso si deve tassare come se fosse una compravendita;

se è pattuito un corrispettivo, questo va considerato in aumento alle «prestazioni derivanti dalla risoluzione»: ad esempio, se ci sia stata una compravendita del fondo Alfa da Tizio a Caio per il prezzo di 100 e per la risoluzione sia pattuito un compenso di 10 a favore dell'acquirente Caio, il mutuo dissenso si tassa come se fosse una compravendita del fondo Alfa da Caio a Tizio per il prezzo di 110.

Non pare possibile, in altri termini, ritenere che all'atto risolutivo (stipulato dopo «il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto» oggetto di risoluzione) sia applicabile l'imposta di registro in misura fissa, sulla base di un ragionamento (che non pare però avere un supporto normativo) secondo il quale l'imposizione in misura fissa dipenderebbe dal fatto che l'atto risolutivo avrebbe efficacia ex tunc e, come tale, riporterebbe la situazione giuridica nella condizione in cui era anteriormente alla stipula dell'atto poi risolto (e cioè come se nulla fosse accaduto).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani