

Mandato ad alienare con registro fisso

 *Il Sole 24 Ore* | NORME E TRIBUTI | 01 MAGGIO 2019 | Angelo Busani

Non è tassabile con l'imposta di donazione, ma con la sola imposta di registro in misura fissa (attualmente di 200 euro), il trasferimento di un immobile dal mandante al mandatario al servizio di un mandato ad alienare senza rappresentanza. Lo decide la Cassazione con la sentenza 11401 del 30 aprile, che non ha precedenti in sede di legittimità. Conferendo un mandato senza rappresentanza ad alienare un bene, il mandante attribuisce al mandatario il potere di vendere il bene oggetto del mandato senza spendere il nome del mandante. Specie se il bene in questione è un bene immobile, la stipula del mandato di solito si accompagna al trasferimento del diritto di proprietà del bene in capo al mandatario: si tratta di un trasferimento formale (simile a quanto accade nel caso dell'intestazione fiduciaria), in quanto il diritto di proprietà rimane sostanzialmente in capo al mandante (ciò che ha rilevanza nei rapporti interni tra mandante e mandatario), mentre la sua appartenenza formale (rilevante nei confronti dei terzi e, in particolare, del soggetto che si renderà acquirente del bene acquistandolo dal mandatario) risulta in capo al mandatario. Questa situazione consente al mandatario di procedere all'alienazione del bene senza spendere il nome del mandante. Sotto il profilo tributario, dato che il trasferimento immobiliare servente rispetto a un mandato alienare è un atto traslativo a titolo gratuito, può in effetti essere evocata l'applicazione dell'imposta di donazione: ed è quel che nel caso giudicato dalla Cassazione è accaduto, poiché l'agenzia delle Entrate ha contestato la tassazione con l'imposta di registro in misura fissa effettuata in sede di registrazione dell'atto in questione. Tesi, quella dell'agenzia, rigettata con la sentenza di primo grado e accolta invece in Commissione regionale. Quest'ultima decisione è stata dunque cassata in sede di legittimità, poiché la Cassazione ha ritenuto il mandato ad alienare «manifestamente neutro» sotto il profilo della capacità contributiva, in quanto «non comporta alcun sostanziale trapasso di ricchezza e definitivo arricchimento della sfera patrimoniale del mandatario, atteso che costui è gravato (per l'adempimento del mandato) dalle correlate obbligazioni di trasferire al terzo acquirente il bene (del quale è intestatario meramente formale), e di corrispondere al mandante il relativo prezzo, ovvero - qualora il mandato non possa essere adempiuto - dalla obbligazione di retrocedere il bene al mandante». Nell'elaborare questo principio di diritto, la Cassazione ha fatto riferimento (ritenendolo un «confacente richiamo») alla propria recente giurisprudenza in tema di trust, dando praticamente per scontato - è importante notarlo - come in sede di legittimità si sia consolidato l'orientamento secondo il quale la variegata tipologia dei trasferimenti a titolo gratuito disposti dal settlor a favore del trustee deve essere correlata «al rilievo della capacità contributiva comportata dal trasferimento del bene»; sicché, quando il conferimento costituisce un atto sostanzialmente «neutro», che non arreca un reale ed «effettivo incremento patrimoniale del beneficiario», resta esclusa la ricorrenza di alcun «trapasso di ricchezza suscettibile di imposizione indiretta». © RIPRODUZIONE RISERVATA