

Sugli immobili trasferiti fuori dal piano di riparto si applicano imposte fisse

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 12 LUGLIO 2021

Nel caso del trasferimento ex lege alla comunione dei soci dei rapporti giuridici attivi già facenti capo alla società cancellata dal Registro delle imprese, che non siano contemplati nel bilancio di liquidazione e nel relativo piano di riparto, si pone il problema se tale trasferimento debba essere sottoposto a tassazione: nel senso dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (qualora detto trasferimento abbia a oggetto il diritto di proprietà di beni immobili) si è espressa la Ctp Pesaro nella sentenza n. 155 del 4 giugno 2021, la quale dovrebbe costituire il primo precedente giurisprudenziale in materia. Quando il "passaggio" ai soci del patrimonio sociale, per effetto della cancellazione della società dal Registro imprese, abbia a oggetto beni immobili, si determina la situazione che gli immobili in questione, in quanto sono oggetto di un trasferimento intervenuto per legge e non risultante da alcun "atto", restano intestati in Catasto alla società estinta e che i Registri immobiliari non evidenziano la vicenda estintiva della società e la trasmissione del suo patrimonio alla comunione dei suoi ex soci. Ai fini di acclarare l'avvenuto trasferimento (specialmente quando i soci si determinano a vendere gli immobili in questione piuttosto che a sottoporli a ipoteca) occorre necessariamente passare attraverso un atto che descriva la situazione venutasi a determinare (al fine della voltura catastale e di realizzare la continuità delle trascrizioni nei Registri Immobiliari): e cioè che taluni beni immobili erano di proprietà di una società poi cancellata dal Registro delle imprese e che detti immobili, pur non essendo stati compresi nel piano di riparto conseguente al bilancio finale di liquidazione (e sempre che una procedura di liquidazione sia stata compiuta) sono divenuti di titolarità dei soci in comunione fra loro. Confezionando il predetto atto dichiarativo (che è necessariamente un atto pubblico, dato che è destinato a essere volturato in Catasto e trascritto nei Registri immobiliari) si presenta dunque il problema della sua registrazione, che deve essere effettuata in termine fisso: non è sorprendente che l'agenzia delle Entrate ne pretenda la tassazione con l'imposta di registro, applicando le aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari; anche perché è prevedibile che l'Agenzia potrebbe far notare la facilità con la quale si sfuggirebbe – volutamente non menzionando gli immobili nel piano di riparto – alla tassazione che verrebbe applicata a un formale atto di assegnazione ai soci in sede di liquidazione della società. D'altro canto, il contribuente ha ottimi argomenti da spendere nel senso della inapplicabilità della tassazione proporzionale propria degli atti traslativi: e cioè, da un lato, che il subentro dei soci alla società cancellata si verifica ex lege e che quindi non vi è alcuna manifestazione di capacità contributiva da sottoporre a tassazione; d'altro lato, che l'atto dichiarativo non ha effetto traslativo, in quanto la traslazione dalla società ai soci già si è verificata ex lege nel momento in cui la società è stata cancellata dal Registro delle Imprese. Proprio quest'ultima osservazione è stata quella sulla quale Ctp Pesaro ha fondato la sua decisione; ma è ovvio supporre che, per la sua spinosità, questa materia è suscettibile di dar vita a un lungo percorso interpretativo costellato da una pluralità di interventi (probabilmente contrastanti) sia in sede giurisprudenziale che in documenti dell'Amministrazione. © RIPRODUZIONE RISERVATA