PRIMA PAGINA Il Sole 24 Ore 20 AGOSTO 2016

Fisco e immobili. Le indicazioni della Dre del Lazio - Se è prevista anche la consegna del bene le imposte sono definitive

Preliminari tassati come mutui

L'amministrazione impone il Registro al 3% quando il pagamento è «quasi» integrale

LA CASSAZIONE Le Entrate prendono spunto da una sentenza ma l'interpretazione civilistica non può essere trasportata «di peso» nel campo fiscale

Tassabile come un **mutuo** il contratto preliminare di compravendita immobiliare che preveda l'anticipata esecuzione delle prestazioni normalmente effettuate in sede di contratto definitivo (in pratica, la consegna del bene compravenduto e il pagamento integrale, o quasi, del prezzo). L'indicazione è contenuta in una Nota della Direzione regionale del Lazio dell'agenzia delle Entrate (datata 16 maggio 2016 e protocollata con il n. 37916/2016).

L'esito del ragionamento della Dre Lazio nella materia del contratto preliminare con "effetti anticipati" è il seguente:

a) qualora siano previsti: il pagamento integrale (o quasi) del prezzo, la consegna del bene compravenduto e il trasferimento dal venditore all'acquirente di tutti i diritti e gli obblighi propri del contratto definitivo di compravendita, **il contratto preliminare deve essere riqualificato come contratto definitivo** di compravendita e, come tale, tassato (la successiva registrazione del contratto definitivo ne comporta la tassazione in misura fissa);

b) qualora, invece, il preliminare preveda solo taluno dei predetti "indici" (il pagamento integrale, o quasi, del prezzo, la consegna del bene, il trasferimento dal venditore all'acquirente dei diritti e degli obblighi propri del contratto definitivo) si renderebbero dovute:

una imposta di registro fissa per registrare il preliminare e un'altra per registrare il comodato che si instaura per effetto della consegna del bene;

l'imposta di registro del 3 per cento per registrare (evidentemente non un acconto, ma) il "mutuo" che il promissario acquirente concederebbe al promittente venditore pagandogli in anticipo il prezzo, integralmente o quasi.

Se sul caso a) non sorgono osservazioni (però questo caso, nella prassi professionale, è assai raro), la soluzione prospettata nel caso b) (di verificazione assai più frequente) è francamente sorprendente, specialmente in ordine alla riqualificazione come "mutuo" del prezzo pagato in anticipo.

A parte ogni ragionamento sul punto di stabilire cosa significhi pagamento "quasi integrale" del prezzo (l'ottanta, il novanta, il novantotto per cento ?) è ben vero che la qualificazione della consegna del bene in termini di "comodato" e del pagamento anticipato del prezzo come "mutuo" discendono da una sentenza a Sezioni Unite della Cassazione (la 7920/2008, della quale, peraltro, ci si accorge non pochi anni dopo), ma è anche vero che:

si tratta di una sentenza in materia prettamente civilistica (volta esclusivamente a stabilire se la consegna del bene concretasse, il capo al promissario acquirente una situazione di detenzione o di possesso utile a formare l'usucapione);

la qualificazione del pagamento come "mutuo" è un'espressione incidentale della sentenza e, comunque, non riferita al pagamento integrale, o quasi, del prezzo ma alla «corresponsione anticipata del prezzo in una o più soluzioni».

Più in generale, l'interpretazione civilistica non può essere trasportata "di peso" nel campo fiscale, perché va mediata con ragionamenti di capacità contributiva (in tal senso si vedano le sentenze della Cassazione 23584/2012, 1102/2013 e 8655/2015). In particolare, nel caso in esame, qualificare come "mutuo" (e non come acconto) i pagamenti anticipati, significa tassarli due volte: una prima volta come mutuo, la seconda volta come prezzo. Ciò che appare non ammissibile in una materia, come quella della sequenza "preliminare-definitivo", nella quale la legge stessa, trattandosi di un'unica manifestazione di capacità contributiva, impone la **detrazione**

dall'imposta assolta in sede di contratto definitivo, quella pagata in sede di registrazione del contratto preliminare.
In altre parole, al cospetto di un contratto preliminare, i casi paiono essere solo due: o si ritiene che si tratti di un "vero e proprio" contratto preliminare e, come tale, lo si tassa; o se vi siano indici che inducano a trattarlo come un contratto definitivo, ne va applicata la conseguente tassazione. La configurazione di ipotesi "a mezza via" appare ingiustificatamente penalizzante e non plausibile.
© RIPRODUZIONE RISERVATA
Angelo Busani