

Sabato
20 Agosto 2016

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.ilssole24ore.com
@24NormeTributi



TAR BRESCIA

L'Enel deve ospitare la fibra ottica locale

Gianlorenzo Saporito e Guglielmo Saporito • pagina 13



LA SETTIMANA DI NORME & TRIBUTI

LUNEDÌ: Edilizia e ambiente, Il merito, Autonomie locali e Pa
MARTEDÌ: Condominio
MERCOLEDÌ: Diritto dell'economia
GIOVEDÌ: Giurisprudenza / Il merito
VENERDÌ: Incentivi e agevolazioni

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

Angelo Busani

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:

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

tratto definitivo di compravendita, il contratto preliminare deve essere riquilibrato 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 comodatato 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.
Sesul caso a) non sorgono osservazioni (però questo caso, nella prassi professionale, è assai raro), la soluzione prospettata nel caso b) (di verificaazione 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 della Sezione Unita 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.



I possibili casi

La tassazione applicabile a seconda dei contratti

DISPOSIZIONI TASSABILI	REGIME DI TASSAZIONE
Contratto preliminare senza ulteriori disposizioni tassabili	Imposta di registro in misura fissa
Contratto preliminare che prevede la dazione di caparra confirmatoria	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare +0,50% per la caparra
Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconto di prezzo	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare +3% per l'anticipo prezzo (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)
Contratto preliminare che preveda la dazione di caparra confirmatoria e il pagamento di un acconto prezzo	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare +0,50% per la caparra +3% per l'anticipo prezzo (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)
Contratto preliminare che preveda la dazione di una caparra confirmatoria e la consegna immediata della res	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare + un'altra fissa per il comodato + lo 0,50% per la caparra confirmatoria
Contratto preliminare che prevede il pagamento di un anticipo sul prezzo di vendita e la consegna immediata della res	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare + un'altra fissa per il comodato + il 3% per il prezzo (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)
Contratto preliminare che preveda la consegna immediata della res e il pagamento integrale o quasi del prezzo	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare + un'altra fissa per il comodato + il 3% per il prezzo integrale (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)

Riquilibrato come contratto definitivo di compravendita con applicazione delle aliquote sancite dall'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, riconoscendo, qualora espressamente richieste in atto e sussistenti nei requisiti, il sistema del prezzo-valore e l'agevolazione prima casa. Qualora al preliminare così consegnato e tassato segua la stipula del definitivo, quest'ultimo sarà assoggettato all'imposta di registro in misura fissa, salvo che contenga altre disposizioni negoziali soggette ad imposizione

Fonte: agenzia delle Entrate, direzione regionale del Lazio

La legge a regime

Gli acconti e le caparre si detraggono dal saldo

Se Tizio promette di vendere a Caio un'abitazione del valore imponibile di 500mila euro e nel preliminare sono pattuiti una caparra confirmatoria di 50mila euro e un acconto di 30.000 euro, la registrazione del contratto preliminare in questione comporta il seguente panorama impositivo:
■ l'imposta di registro fissa di 200 euro, come tassazione del contratto preliminare;
■ l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,5%, per la tassazione della caparra confirmatoria (cioè euro 50.000 x 0,5% = 250);
■ l'imposta di registro con l'aliquota del 3%, per la tassazione dell'acconto (cioè euro 30.000 x 3% = 900).

Quando poi stipulerà il rogito, dalla relativa imposta di registro (in ipotesi di agevolazione "prima casa": euro 500.000 x 2% = 10.000) si devono scomputare le somme assolute, in sede di registrazione del contratto preliminare, a titolo di tassazione della caparra confirmatoria dell'acconto (nell'esempio, per l'importo di complessivi 1.150 euro). Non è detraibile l'imposta fissa di euro 200 pagata (in quanto intesa come "tassa d'atto") per registrare il preliminare.

Questo meccanismo impositivo è immaginato dal legislatore in relazione all'idea che il contratto preliminare è una mera programmazione dell'effetto giuridico che si produce in sede di contratto definitivo (vale a dire, il trasferimento della proprietà di un bene immobile): con la conseguenza che, trattandosi di un'unica manifestazione di capacità contributiva (quella che l'acquirente evidenzia rendendosi titolare del bene oggetto del suo acquisto), seppur segmentata in due diversi stadi, la tassazione di questa vicenda deve essere unica (poiché, in caso contrario, si avrebbe una duplicazione della tassazione dovuta con riferimento a un unico fenomeno economico); perciò, l'imposta eventualmente assolta nel primo stadio (quello del contratto preliminare), non deve aggiungersi a quella dovuta nel secondo (e finale) stadio (il contratto definitivo), ma deve appunto essere oggetto di detrazione da quest'ultima.

A. Bu.

L'iniziativa. La responsabilità degli amministratori

«Focus estate» riparte lunedì con il condominio

«Focus estate» rilancia gli approfondimenti puntando sulla responsabilità degli amministratori di condominio. Questo il tema delle due pagine tematiche in edicola lunedì con Il Sole 24 Ore. Sotto esame finirà, dunque, la disamina dei compiti degli amministratori, partendo dagli obblighi previdenziali e fiscali, per arrivare alle responsabilità sul piano civile e penale.

L'iniziativa è scattata il 1° agosto con l'obiettivo di ripercorrere le principali novità che i professionisti devono conoscere in vista della ripresa di settembre, puntando su cinque aree e dedicando a ciascuna un giorno della settimana: casa e condominio (lunedì); diritto e giustizia (martedì); lavoro e previdenza (mercoledì); fisco e incentivi (giovedì) e società e imprese (venerdì).

La prossima settimana, dunque, l'iniziativa proseguirà, nell'ordine, con i focus su:
■ la responsabilità dell'amministratore di condominio (lunedì);
■ le nuove regole su separazione e divorzi (martedì);

- i controlli a distanza in materia di lavoro (mercoledì);
- come evitare le liti con il fisco (giovedì);
- le operazioni straordinarie per il riassetto societario (venerdì).

Per professionisti e operatori dell'economia e del diritto, in particolare, questa può essere un'occasione utile per approfondire le più recenti novità legislative, capire le loro reali implicazioni pratiche e formulare risposte adeguate nella prospettiva degli impegni dei prossimi mesi per gli studi e per le aziende.

Del resto, di novità con cui fare i conti ce ne sono parecchie. Pensiamo, solo per citare alcuni temi, al risparmio energetico in condominio, alle unioni civili, alle nuove regole sul processo civile, agli investimenti agevolati dal super ammortamento, al passaggio generazionale all'interno delle imprese.
«Focus estate» chiuderà, dopo 24 puntate di approfondimenti, il 2 settembre.

LE USCITE

LUNEDÌ
Casa e condominio

MARTEDÌ
Diritto e giustizia

MERCOLEDÌ
Lavoro e previdenza

GIOVEDÌ
Fisco e incentivi

VENERDÌ
Società e imprese

SU INTERNET

Quotidiano del Fisco

GLI APPROFONDIMENTI
Srl e pegno quote, gli effetti del super-Registro

Ogni giorno l'informazione del gruppo Sole 24 Ore per i professionisti. Oggi, in esclusiva, l'analisi di Angelo Busani sulla tassazione con l'imposta di registro del pegno di quote di Srl.



www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Quotidiano del Condominio

GLI APPROFONDIMENTI
Ai fini della privacy non servono due «anagrafi»

Sul Quotidiano Condominio tutte le notizie del Gruppo Sole 24 Ore per amministratori condominiali e professionisti. Oggi il contributo esclusivo di Luana Tagliolini sull'inesistenza dell'obbligo di tenere più registri anagrafici per tutelare la privacy.



www.quotidiancondominio.ilssole24ore.com

Cassazione. Il giudicato non opera nel processo civile se sono stati superati i limiti alle prove fissati per questo rito

Simulazione, il «penale» non vale

Cesare Trapuzzano

La sentenza della Cassazione, Sezione seconda, del 2 agosto 2016, n. 16080/2016 (estensore Antonio Scarpa), ha stabilito che l'efficacia vincolante del giudicato penale in ordine alla simulazione tra le parti di un contratto di compravendita immobiliare non opera automaticamente nel processo civile, quando la legge civile ponga limitazioni alla prova della posizione soggettiva controversa, che siano state oggetto di violazione

nel corso del processo penale, ai sensi dell'articolo 654 del Codice procedura penale.

Nel giudizio civile l'acquirente di un bene immobile aveva richiesto il rilascio del bene acquistato nei confronti del detentore senza titolo del bene stesso. Quest'ultimo si era opposto, sostenendo che chi aveva venduto all'acquirente aveva, a sua volta, acquistato il bene dall'«apparente detentore» in forza di un titolo di cui in sede penale era stata accertata, con efficacia

di giudicato esterno, la simulazione assoluta.

I giudici di merito avevano accolto la domanda di rilascio, ritenendo che vi fosse la buona fede del terzo acquirente, ai sensi degli articoli 1415, comma 1, e 2652, n. 4, del Codice civile. Sul punto, la Corte di legittimità ha puntualizzato che la prova della mala fede del terzo acquirente era irrilevante nel caso di specie, poiché il giudicato sull'accertamento della simulazione si era formato prima

che il bene fosse ceduto dal simulato acquirente al terzo. Quindi il giudicato sarebbe stato opponibile a ogni effetto agli aventi causa, ai sensi dell'articolo 2909 del Codice civile. Solo nel caso di trasferimento in pendenza della lite sull'accertamento della simulazione avrebbe avuto rilievo la buona fede del successore a titolo particolare, ai sensi dell'articolo 11, comma 4, del Codice procedura civile. Non altrettanto si può sostenere qualora il titolo del terzo sia stato

conseguito dopo il passaggio in giudicato della sentenza di accertamento della simulazione, poiché in tale momento l'acquisto è a tutti gli effetti da chinon è proprietario e il bene non è più «litigioso», con la conseguenza che in ogni caso l'acquisto del terzo non può essere fatto salvo. Né l'autorità della cosa giudicata nei confronti degli aventi causa è subordinata alla pubblicità della sentenza.

Nondimeno, la sentenza penale di accertamento della simulazione assoluta della compravendita stipulata in favore del dante causa del rivendicante non è vincolante nel processo civile, qualora siano

superate le limitazioni probatorie fissate dalla legge civile. E in questo caso la prova della simulazione è stata raggiunta nel processo penale mediante l'assunzione di testimonianze, che sono invece precluse, unitamente alla prova per presunzioni, secondo l'articolo 1417 del Codice civile, salvo che la domanda sia diretta a far valere l'illiceità del contratto dissimulato, ipotesi non attinente alla fattispecie. In tale evenienza, la sentenza penale costituisce al più un semplice indizio o un elemento di prova critica in ordine ai fatti in essa eventualmente accertati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA