

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Compravendite immobiliari. La Ctp di Pesaro spiega che l'imposta riguarda l'atto e non i suoi contenuti

Clausole dei contratti senza registro

Fuori dall'imposizione delegazioni di pagamento, penali e caparre

Angelo Busani

La clausola che, in un contratto di compravendita immobiliare, contiene una delegazione di pagamento non è autonomamente soggetta a imposta di registro; questa, infatti, concerne il contratto di compravendita e non la clausola contenuta. Lo ha deciso la Commissione tributaria provinciale di Pesaro nella sentenza 951/2017.

La pronuncia, nonostante sia assai laconica (e un po' superficiale: menziona il Dpr 634/1972, quando la legge di registro è oggi contenuta nel Dpr 131/1986) e provenga da una Corte di primo grado, è importante non solo perché non esistono precedenti (sebbene la clausola di delegazione sia frequentissima) ma anche perché consente di affrontare l'impervio e mai approfondito tema della tassazione delle singole clausole di cui un contratto si compone.

La clausola di delegazione, in particolare, è quella (articolo 1268 eseguenti del Codice civile) con la quale il venditore Tizio (debitore della banca Alfa a seguito di un mutuo) vende la sua casa all'acquirente Caio, delegandogli di pagare il prezzo dovuto, in tutto o in parte, alla banca Alfa ad estinzione del mutuo contratto da Tizio.

Questa pattuizione, contenuta in un atto a sé, genererebbe senz'altro l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 3% (articolo 9, Tariffa Parte I allegata al Dpr 131/1986, testo unico del registro). Ma che succede se l'accordo di delegazione è una mera clausola di un contratto?

L'articolo 21 del Dpr 131/1986 dispone che se un atto contiene più negozi, ciascuno di essi ha una propria tassazione (comma 1) a meno che le varie "disposizioni" del contratto siano intrinsecamente connesse (comma 2), caso

nel quale si tassa la più "costosa" fiscalmente (come nel caso della permuta). Infine, l'articolo 21, comma 3, esonera da tassazione le clausole di quietanza e di accollo contestuali ad altre pattuizioni.

Quest'ultima norma è assai importante: essa non dice che quietanze e accollo, se contestuali, sono clausole intrinsecamente connesse al contratto cui accedono; né rappresenta una norma eccezionale rispetto alla regola del primo comma in tema di individuale tassazione dei vari negozi contenuti in un atto. La norma del comma 3 vuol significare che le singole clausole di un contratto sono irrilevanti agli occhi dell'imposta di registro, poiché questa imposta riguarda gli "atti" (articolo 1, Dpr 131/1986) e non le loro "clausole". Quindi, quando il legislatore contempla accollo e quietanze nel comma 3 dell'articolo 21, intende evidentemente compiere con tale norma

In sintesi

01 | IL FATTO
La Commissione tributaria di Pesaro in una sentenza è intervenuta a sottolineare che la clausola contenente una delegazione di pagamento nell'ambito di un contratto di compravendita immobiliare non è soggetta ad autonoma imposizione con l'imposta di registro

02 | IL RIFERIMENTO
L'articolo 21 del Dpr 131/1986, anche se dispone che se un atto contiene più negozi, ciascuno di essi ha una propria tassazione (comma 1) al comma 3 esonera da tassazione le clausole di quietanza e di accollo che siano contestuali ad altre pattuizioni

un'opera chiarificatrice relativa a clausole di frequente ricorrenza, sgombrando il campo una volta per tutte da appetiti che il fisco intenda, caso per caso, manifestare.

Questo ragionamento porta a concludere che qualsiasi singola clausola di un contratto non è in sé rilevante per l'imposta di registro, a meno che la legge non lo imponga espressamente. Divengono quindi in particolare irrilevanti la clausola penale, la caparra o multa penitenziale (la clausola con cui si "paga" il recesso da un contratto ex articolo 1386 del Codice civile) e le clausole di indennizzo, frequenti nelle compravendite immobiliari di notevoli dimensioni, nonché nelle cessioni di partecipazioni e di aziende; e ciò anche se la Cassazione ha espresso una frettolosa decisione nel senso della loro tassabilità nella sentenza n. 17948 del 19 ottobre 2012.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Contabilità. La bozza dell'Oic 11 in consultazione

Contratti secondo sostanza anche su base internazionale

Franco Roscini Vitali

La rappresentazione di operazioni e contratti in base alla sostanza, prevista dall'articolo 2423-bis del Codice civile, comporta una serie di "passi". Ciò emerge dal principio contabile Oic 11, in bozza per la consultazione sino al 13 novembre (si veda «Il Sole 24 Ore» del 14 ottobre).

Innanzitutto, è indispensabile la redazione di contratti chiari e ben impostati: per esempio, se sono coinvolti diversi professionisti, legali e commercialisti dovrebbero interagire. Posta la chiarezza del contratto, il redattore del bilancio deve dare rilevanza contabile alla sostanza dell'operazione che ne emerge. Così, se il contratto è chiaro, il compito è più facile e si evitano contestazioni fiscali (per il principio di derivazione rafforzata, rileva fiscalmente quanto iscritto in bilancio).

Il redattore deve confrontare le clausole contrattuali della transazione, relativa al fatto aziendale, con le disposizioni dei singoli principi contabili su casi simili. Il confronto deve riguardare, definizioni, presentazione, rilevazione, valutazione e informativa. L'Oic 11 rammenta che, per esempio, i principi contabili su crediti e debiti prevedono i requisiti per la loro cancellazione, che avviene quando sono sostanzialmente trasferiti i rischi e benefici; requisiti che riguardano, pertanto, anche la rilevazione di rimanenze e immobilizzazioni materiali/immateriali.

La bozza Oic precisa che se dopo l'analisi dei principi nazionali che trattano casi simili il redattore non si trova il trattamento adatto, l'osservazione va estesa al framework (Quadri di riferimento) internazionali. E nella versione finale ulteriori indicazioni saranno contenute nelle «Motivazioni alla base delle decisioni as-

sunte» anche per chiarire il rapporto tra i postulati nazionali e quelli internazionali. Ma per la generalità delle imprese e delle casistiche i principi nazionali già contengono indicazioni e esemplificazioni spesso risolutive. Per esempio, in molti casi saranno risolte le problematiche sull'affitto di azienda con riguardo all'iscrizione dei beni da parte del soggetto che la gestisce in affitto.

Infatti, probabilmente, la lettura dei contratti, se questi saranno redatti in modo chiaro, consentirà di risolvere numerose situazioni in base al concetto del trasferimento di rischi e benefici. Il tutto anche con riferimento alla segmentazione o aggregazione dei contratti citata nell'Oic 11.

Discorso a parte sul leasing. L'Oic 17, sul bilancio consolidato, supera la norma riferita al bilancio di esercizio fondato sulla rappresentazione formale, prevedendo che i beni possano essere iscritti nello stato patrimoniale dell'utilizzatore. Invece, analogo trattamento non può essere esteso al bilancio d'esercizio: il Codice civile, all'articolo 2426 n. 22, prevede l'inclusione dei beni in leasing non nello stato patrimoniale ma nella nota integrativa. Così è il legislatore che dovrebbe cambiare la norma fondata sulla rappresentazione formale. I tempi sono maturi e ci sono oggi due ulteriori argomenti a favore della rappresentazione sostanziale:

■ la legge 124/17 dà al contratto di leasing finanziario una definizione e disciplina, precisando che l'utilizzatore assume tutti i rischi della gestione del bene;

■ la sentenza della Corte di giustizia del 4 ottobre (causa C-164/16), pur relativa all'imposta sul valore aggiunto, detta regole che si possono estendere al bilancio e all'imposizione diretta (si veda «Il Sole 24 Ore» del 6 ottobre).

In evidenza

01 | LA SENTENZA

La Corte di giustizia Ue, nella sentenza 4 ottobre 2017 sulla causa C-164/16, prevede che si consideri cessione di beni e non prestazione di servizi l'oggetto di un «contratto tipo di locazione con opzione di acquisto, qualora si possa dedurre dalle condizioni finanziarie del contratto che l'esercizio dell'opzione risulta l'unica scelta economicamente razionale che il locatario potrà fare, giunto il momento, se il contratto è stato eseguito fino al suo termine»

02 | LA DERIVAZIONE

Un possibile problema è la derivazione fiscale. Il decreto del 3 agosto sancisce l'applicazione, anche ai soggetti Oic, del principio di derivazione rafforzata, già previsto per i soggetti Ias/Ifrs. La relazione al decreto precisa: «A tal fine, sono riconosciute anche fiscalmente le qualificazioni di bilancio ispirate al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, così come declinate dall'Organismo italiano di contabilità nei principi contabili nazionali». Ciò potrebbe significare che un comportamento contabile non previsto dall'Oic, applicato da un Framework internazionale, seppur valido per il bilancio, potrebbe non esserlo per il fisco. Così s'impone un doppio binario: il comportamento non è declinato dall'Oic nei principi nazionali. In ogni caso, non è ammesso che, in presenza di un comportamento contabile contenuto negli Oic, si cerchi altrove una diversa soluzione

Aggiornamento dei dati. Da fine ottobre partiranno gli atti di contestazione - Moratoria per chi presenta i documenti entro metà novembre

Catasto rurali, ultimo appello

Antonio Iovine

Atti di contestazione in arrivo per chi non ha presentato la denuncia degli immobili ex rurali, anche se per chi ha già avviato le pratiche è prevista una "moratoria". La direzione centrale Catasto, cartografia e pubblicità immobiliare dell'agenzia delle Entrate, con nota del 10 ottobre 2017, prot. n. 213605, ha fornito chiarimenti sull'accertamento di fabbricati rurali censiti al catasto terreni da dichiarare al catasto edilizio urbano (articolo 13, commi 14-ter e 14-quater, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201). La normativa prevedeva il censimento di

questi immobili al catasto dei fabbricati da eseguire entro il 30 novembre 2012. Lo scorso gennaio l'Agenzia, con avviso bonario ai contribuenti interessati, ha ricordato che il mancato o tardivo adempimento è soggetto a sanzione da 1.032 a 8.264 euro, ma in caso di tardivo adempimento (eccedenti l'anno di ritardo) è possibile sanare la posizione producendo l'accatastamento spontaneo (prima dell'avvio dell'accertamento) corrispondendo la sanzione ridotta ad 172 euro. Con le nuove direttive, l'Agenzia specifica che è imminente (a partire dalla fine di ottobre) l'inoltro degli atti di con-

testazione con irrogazione della sanzione e quindi verranno attivate le procedure di cui all'articolo 1, comma 277 della legge 244/2007, preordinate all'aggiornamento d'ufficio con oneri a carico dei soggetti inadempienti. L'Agenzia ha però previsto una dilazione dell'invio dell'atto di contestazione, che consentirebbe ancora il ricorso al ravvedimento operoso, nei casi in cui il tecnico di parte, incaricato dell'accatastamento, segnali che l'atto di aggiornamento è in corso di predisposizione e verrà presentato non oltre la metà del mese di novembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quotidiano del Fisco

CONTENZIOSO
Massime di Cassazione dal redditometro al passivo fallimentare

No al credito d'imposta per la società madre francese che riceve dividendi esenti da imposizione. Basta la dichiarazione di conformità all'originale degli estratti di ruolo per ammettere il concessionario al passivo del fallimento. Sono i temi della rassegna delle massime delle principali pronunce di Cassazione in materia tributaria e societaria dal 9 al 13 ottobre.

La versione integrale degli articoli si può trovare all'indirizzo:
quotidianofisco.ilssole24ore.com



porte aperte

Ripartono in tutte le Sedi Rai le attività per studenti dalla Scuola dell'Infanzia fino all'Università!

Per partecipare:
rai.it/porteaperte
info.porteaperte@rai.it

Entra in Rai e scopri la passione oltre lo schermo

Rai

Rai.it #RaiPorteAperte