

Studio n. 75/2002/T

Contratto a favore di terzo ed imposte indirette

Approvato dalla Commissione studi tributari il 28 marzo 2003.

1. La questione

Un caso di trasferimento di terreni conseguente a convenzione di lottizzazione fornisce l'occasione per analizzare il regime fiscale del *contratto a favore di terzo* **(1)** :

in sede di convenzione di lottizzazione, i lottizzanti assumono, tra altri, l'obbligo di trasferire una certa area al Comune, per soddisfare i previsti standard urbanistici. Essendo l'area di proprietà di terzi, si chiede di stabilire - nell'ambito del più ampio profilo fiscale del contratto a favore di terzo - quale sia il trattamento tributario del trasferimento attuato mediante un contratto in cui i lottizzanti siano *stipulanti* , il proprietario dell'area *promittente* ed il Comune il *terzo* a cui favore sia fatta la stipulazione.

In particolare, si domanda se all'operazione siano applicabili i criteri di imposizione stabiliti dalla legge n. 10 del 1977, art. 20 **(2)** .

2. Il contratto a favore di terzo

-

L'istituto in questione, previsto nella disciplina dei contratti in generale, e quindi in linea di principio applicabile a tutti i contratti, non ha avuto, nella pratica, la fortuna che avrebbe meritato. E ciò, con tutta probabilità, oltre che per risalenti dubbi sulla sua applicabilità ai contratti con efficacia reale, anche a causa della mancanza di una sua chiara disciplina tributaria.

Eppure la figura al vaglio si presterebbe a soddisfare un'ampia gamma di esigenze, consentendo, ad esempio, l'acquisto a favore dell'incapace in assenza o in pendenza di autorizzazione, l'acquisto a favore di soggetto lontano che non disponga di procuratori, e così via.

Non essendo questa la sede per la trattazione civilistica della figura, ci si limiterà, come suol dirsi, a brevi cenni, per metterne in luce i tratti caratteristici giudicati utili per analizzarne i profili tributari.

Dal punto di vista civilistico, ricordato che non si tratta di un contratto tipico **(3)** ma di una fattispecie tipica **(4)** , cioè di uno schema strutturale applicabile a contratti tipici ed atipici - sussumibile alla categoria dei c.d. negozi soggetti a rifiuto **(5)** -, può sinteticamente ricordarsi che

- la stipulazione a favore di terzo è valida allorché lo stipulante vi abbia interesse **(6)** ;
- il terzo - salvo patto contrario - acquista il diritto contro il promittente per effetto **(7)** della stipulazione **(8)** ;
- il "patto contrario" può consistere anche nella previsione di efficacia verso il terzo condizionata alla sua adesione **(9)** ;
- l'acquisto da parte del terzo, pur avvenendo per effetto della stipulazione, è *instabile* , fino all'adesione o al rifiuto **(10)** , e, per tal motivo, non può essere assimilato in tutto e per tutto ai (normali) acquisti definitivi;
- lo stipulante può revocare o modificare l'efficacia verso il terzo fino alla dichiarazione del terzo stesso di volerne profittare (dichiarazione da indirizzare anche al promittente, *ex art. 1411* secondo comma) e
- in caso di revoca o di rifiuto la prestazione rimane a beneficio dello stipulante , *salvo che sia diversamente pattuito o che diversamente risulti dalla natura del contratto.*

Una speciale disciplina è dettata, poi, per la stipulazione a favore di terzo con prestazione da farsi dopo la morte dello stipulante **(11)** .

Molte le problematiche segnalate ed approfondite dalla dottrina, riguardanti, tra l'altro, l'estraneità dell'interesse dello stipulante alla fattispecie contrattuale **(12)** , le ripercussioni sulla forma sia della natura del diritto attribuito al terzo **(13)** , sia dell'inesistenza di un rapporto di "provvista", la giustificazione causale dell'attribuzione al terzo **(14)** , la configurabilità di donazione indiretta in presenza di profili di gratuità dell'attribuzione al terzo **(15)** , la c.d. stipulazione a favore di terzo con efficacia interna **(16)** , l'accollabilità al terzo di oneri ed obblighi **(17)** , la pubblicità immobiliare **(18)** , la stipulazione a favore di terzo incapace, di terzo coniugato in comunione legale, di terzo non ancora esistente **(19)** , ecc., e per esse si rinvia alla copiosa letteratura in materia **(20)** .

Per quel che riguarda l'applicabilità dello schema al *contratto con effetti reali* , ed in specie all'atto avente per oggetto diritti reali su immobili, attualmente l'orientamento favorevole appare sufficientemente accreditato, al punto da potersi qui dare per acquisito **(21)** , pur non potendosi trascurare quelle opinioni intermedie secondo cui l'attribuzione al terzo senza sua accettazione è possibile solo per i diritti reali non portatori di oneri per il titolare **(22)** . Infatti, proprio i profili fiscali **(23)** del fenomeno mettono in luce caratteri che potrebbero collidere con l'intangibilità della sfera patrimoniale del terzo (intesa come impossibilità di produrvi effetti sfavorevoli, senza il consenso del suo titolare).

Va poi rimarcata l'idoneità dello schema in esame a far giungere nella sfera del terzo non solo il *diritto reale* ma, in alternativa, la *controprestazione* della sua alienazione, come quando stipulante non sia il "compratore", ma il "venditore" o, in genere, l'"alienante".

Un particolare interesse rivestono altri aspetti e problemi, qui segnalati per sintesi:

- la *definitiva inefficacia* della stipulazione allorché, a seguito di revoca o di rifiuto del terzo, non sia possibile l'effetto a vantaggio dello stipulante (a causa di espressa pattuizione o a causa della natura del rapporto **(24)**);
- la prescrizione del diritto del terzo (onde stabilire se si prescriva il diritto di aderire o quello di rifiutare o se sia applicabile diversa disciplina) **(25)** ,

- il soggetto a cui favore **(26)** debba iscriversi ipoteca legale (quando stipulante sia colui che alieni il diritto reale capace d'ipoteca, pattuendo che la controprestazione vada al terzo) o il soggetto contro **(27)** il quale detta ipoteca legale debba essere iscritta (quando stipulante sia l'acquirente, che pattuisca, ad esempio, una dilazione del prezzo);
- l'individuazione dei contratti con cui la stipulazione in parola risulti incompatibile **(28)** .

Ciò che rileva in modo particolare, nel nostro esame, è la peculiarità del rapporto trilatero e la deviazione, sia pur potenzialmente non definitiva, delle prestazioni al di fuori dei naturali *termini soggettivi* del contratto: gli interessi in gioco sono qui molteplici e, oltre a quelli emergenti nella normale dinamica contrattuale e all'aggiuntivo interesse dello stipulante, ha un ruolo di spicco quello del *terzo* , il quale - una volta venuto a conoscenza della stipulazione - deve poter valutare se la stipulazione stessa, secondo il suo *esclusivo* apprezzamento, sia conforme al *proprio interesse* (nel qual caso aderirà) o sia con esso contrastante (per cui rifiuterà).

Permeabilità della sfera patrimoniale e producibilità in essa degli effetti cosiddetti favorevoli non equivalgono, infatti, a sicura corrispondenza di tali effetti al concreto interesse del terzo.

Dovendo esaminare il trattamento fiscale della figura, ciò che emerge come tratto caratteristico della fattispecie al vaglio è, poi, la complessità degli spostamenti patrimoniali, complessità che, dal punto di vista tributario, potrebbe essere confusa con la pluralità, con tutte le intuibili conseguenze.

Un particolare rilievo può attribuirsi, poi,

- alla immediatezza della produzione dell'effetto (sia pur nel detto modo instabile e non definitivo) nella sfera patrimoniale del terzo, anche in assenza di una sua determinazione **(29)** ;
- all'autonomia strutturale della dichiarazione del terzo (di accettazione **(30)** o rifiuto) e conseguente sua autonoma tassabilità ove non strettamente e necessariamente connessa alla stipulazione in suo favore;
- all'estraneità della dichiarazione del terzo alla struttura del contratto contenente la clausola ed al conseguente mantenimento della normale struttura a due parti **(31)** , pur in presenza della dichiarazione di voler profittare **(32)** ;
- alla particolare situazione che si verifica medio tempore, tra la stipulazione ed il momento in cui viene meno la reversibilità dell'attribuzione, definita dalla dottrina come *titolarità astratta senza esercizio del diritto* , diversa dalla titolarità definitiva, che sarebbe *titolarità con esercizio* **(33)** ;
- al duplice risultato economico che si realizza con l'unica attribuzione, da cui discende la possibilità di individuare nel diritto attribuito al terzo un' *utilità* il cui *valore* sarebbe spettato allo stipulante **(34)** .

3. Imposte indirette

-

Passando agli aspetti squisitamente tributari, si premette che il legislatore fiscale ha del tutto ignorato la figura in esame, per cui l'analisi interpretativa è condizionata da una diffusa inadeguatezza delle formule normative.

3.1 Imposta di registro

Limitando l'indagine alle imposte indirette **(35)**, e partendo dall'imposta di registro, occorre evitare la considerazione atomistica della fattispecie e partire dai dati normativi, precipuamente dalla regola per cui gli atti sono tassati in base all' *intrinseca natura* ed agli *effetti*, ex art. 20 d.p.r 131/86 (T.U.R.).

Applicando detta regola al contratto a favore di terzo, la molteplicità degli *effetti*, potrebbe indurre, come accennato, ad assoggettare a tassazione il trasferimento patrimoniale a favore del terzo come distinto da quello a vantaggio del promittente. Coniugando il criterio degli *effetti* con quello della *natura intrinseca*, invece, nulla emerge di diverso, nel fenomeno, rispetto alla fattispecie elementare che intercorra tra due *parti*.

La regola posta dall'art. 20 non consente, infatti, di considerare separatamente le clausole costituenti il contenuto del medesimo negozio, richiedendo, per contro, di tenere presenti *contemporaneamente* l' *intrinseca natura* e gli *effetti*.

Come già in altra occasione osservato **(36)**, l'unitarietà del negozio, determinata dall'unicità di causa **(37)**, è ciò che rende *unica* quella che nella normativa sull'imposta di registro è impropriamente chiamata *disposizione*; inoltre, quando più *disposizioni* in linea di principio distinte siano tra loro collegate intrinsecamente (nel senso che l'una non possa fare a meno dell'altra, pur essendo esse autonome strutturalmente) l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dia luogo all'imposizione più onerosa (art. 21 T.U.R.) **(38)**.

Poiché la clausola a favore del terzo non altera la causa del contratto cui acceda, il nesso tra le prestazioni non è infranto dalla deviazione dell'effetto. Anzi che divenire irrilevante, detto nesso continua ad esplicare quella funzione aggregante presupposta dall'art. 20 d.p.r 131/86 (T.U.R.), reggendo, con l'unità del negozio dal punto di vista civilistico, anche l'unificazione delle prestazioni dal punto di vista tributario, mentre non viene per il momento in rilievo il legame di *necessaria connessione*, che opera su altro piano e rende unica l'imposizione su *più disposizioni* (ad es., contratto contenente la clausola e atto del terzo, di adesione o rifiuto).

Passando ad esaminare le posizioni dei vari soggetti protagonisti della stipulazione, si ricorda che il *terzo beneficiario della stipulazione*, pur essendo destinatario dell'effetto, resta estraneo al contratto e non assume *solo in quanto tale* la veste di *contraente* **(39)** definita dalla normativa tributaria. Di conseguenza, salvo quanto si dirà in seguito, non rientra nel novero dei *soggetti obbligati a richiedere la registrazione* **(40)** (art. 10 T.U.R.) e non è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'imposta (ex art. 57 T.U.R.), a meno che - trattandosi di scritture private non autenticate e di atti pubblici e privati formati all'estero - non assuma volontariamente il ruolo di *richiedente* la registrazione (poiché, in tal caso, la responsabilità per il pagamento dell'imposta gli dovrebbe derivare dall'art.57 citato, nella parte in cui estende l'obbligo ai "soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione" **(41)**).

Deve poi aggiungersi a quanto sopra che - quand'anche l'interesse alla registrazione si volesse strettamente derivante dall'interesse dedotto in atto - ciò non influenzerebbe la posizione del terzo *rimasto estraneo* alla formazione dell'atto (contenente la stipulazione in suo favore), non avendo egli ancora espresso la sua *non surrogabile* valutazione di corrispondenza della stipulazione al proprio interesse.

Bisogna, però, appurare se vi siano altre norme fiscali da cui, a certe condizioni, possa nascere l'obbligazione tributaria anche in capo al terzo beneficiario dalla stipulazione.

Va quindi esaminato se possano scaturire obblighi a suo carico allorché egli *intervenga* all'atto contenente la stipulazione in suo favore ed esprima la sua valutazione, positiva o negativa.

Secondo l'art. 57 T.U.R., i soggetti obbligati al pagamento dell'imposta sono

- il pubblico ufficiale rogante o autenticante;
- i soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione, che trovano nell'art. 8 T.U.R. una più precisa definizione;
- le parti contraenti (rispetto a cui si distinguono, ulteriormente, parti in senso formale **(42)** e parti in senso sostanziale **(43) (44)** .

Un particolare rilievo assume l'ultima categoria, non tanto in rapporto all'identificazione - dal punto di vista tributario - della *p arte contraente* nell'effettivo titolare dell'interesse dedotto nel contratto **(45)** o nei *destinatari degli effetti e dell'interesse dell'atto o in chi possieda la capacità contributiva della quale il contenuto economico del negozio è indice* **(46)** (formule probabilmente elaborate senza tener conto della particolare figura che si esamina), ma in relazione alla regola per cui devono ritenersi obbligati al pagamento dell'imposta *principale* tutti coloro che abbiano partecipato alla formazione dell'atto contenente più convenzioni **(47)** , regola che si ricava dall'introduzione successiva (ad opera del T.U.R., rispetto al pre-vigente art. 55 d.p.r. 634/73) del comma 6 dell'art. 57 **(48)** .

A causa di tale regola, la responsabilità per l'obbligazione tributaria sembra avere una caratteristica procedimentale, in parte indipendente dalla fattispecie, per cui non è possibile sostenere l'estraneità del terzo all'obbligazione tributaria nascente dal contratto, allorché *intervenga* all'atto contenente la stipulazione in suo favore aderendo o rifiutando oppure partecipando ad altra convenzione contenuta nello stesso documento.

Occorre ora affrontare la questione della responsabilità per le imposte *suppletive e complementari* .

Si è visto sopra che il terzo, quand'anche intervenga, non assume il ruolo di parte del contratto e che il suo atto di adesione (o di rifiuto) rimane strutturalmente e funzionalmente distinto. Fiscalmente, però, il legame di necessaria connessione tra più disposizioni *contenute nello stesso documento* comporta proprio l'estensione della responsabilità *anche* alle imposte complementari e suppletive (art. 57 T.U.R.).

Se si ritiene, quindi, che i due negozi (il contratto e la determinazione del terzo) derivino l'uno necessariamente dall'altro per intrinseca natura, ne discende che, ove essi siano contenuti dallo stesso atto-documento, il terzo è verso il Fisco, a pieno titolo e senza limitazioni, obbligato per tutte le imposte (principale, suppletiva e complementare) dovute per il contratto.

Pur accreditando la suddetta, lata, nozione di *parte contraente* , discendente dal coordinamento dei vari articoli del T.U.R., pare invece diversa la posizione del terzo *non intervenuto* all'atto e che esprima in successivo, separato, atto scritto la sua adesione (o il suo rifiuto), poiché il (necessario) collegamento tra i due negozi non ne modifica l'autonomia *formale e sostanziale* e certo non basta a far acquisire al terzo la qualità di soggetto che abbia partecipato alla formazione del primo atto **(49)** .

Considerazioni analoghe valgono relativamente all'obbligo di denunciare il successivo rifiuto (o la sua adesione che costituisca verificata condizione del contratto), dovendosi ritenere che il terzo *non sia obbligato* alla denuncia eventualmente necessaria *ex art. 19 T.U.R.* sia quando non abbia partecipato al primo atto, sia qualora abbia concorso alla formazione del documento partecipando ad altra convenzione, ma rimanendo inerte relativamente alla stipulazione in suo favore **(50)** .

L'applicazione dell'imposta di registro al contratto a favore di terzo avverrà, in base a quanto detto, avendo presente il normale presupposto d'imposta, a prescindere dalla deviazione dell'effetto (salva la rilevanza dei requisiti soggettivi del terzo, come infra precisato). L'adesione (come il rifiuto) del terzo *intervenuto* non sconterà autonoma imposta, poiché disposizione necessariamente connessa **(51)** ; l'adesione del terzo (e così il rifiuto del terzo e la revoca della stipulazione da parte dello stipulante) con separato atto sconterà l'imposta fissa, in quanto atto non avente per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale **(52)** .

Quando vengano in rilievo requisiti e caratteri soggettivi richiesti da normative tributarie, occorrerà, inoltre, aver presente l'ambulatorietà degli effetti.

Va in proposito ricordato che in un primo momento essi debordano a favore del terzo e che il suo rifiuto a profittare non è rinuncia al diritto (la cui vicenda traslativa dipenda dal contratto) ma incide solo sulla *clausola*, vanificandola: il rifiuto è speculare alla dichiarazione di voler profittare e, come questa, incide solo sull'efficacia verso l'esterno della stipulazione stessa.

Se tale notazione serve ad escludere che il rifiuto di profittare equivalga a rinuncia abdicativa ad un diritto già definitivamente acquistato, occorre chiarire come rilevi la stipulazione in parola allorché, al momento della registrazione, il terzo sia ancora silente ed inerte ma le sue qualità o i suoi requisiti, non posseduti dallo stipulante, influenzino la "tassazione".

In proposito, va tenuto presente che il *primo effetto* , quello alla cui produzione è rivolto il programma del contratto contenente la clausola, di norma si determina *immediatamente* nella sfera del terzo, mentre quello in capo allo stipulante è, secondo la logica di quel contratto, un effetto meramente eventuale.

Quindi la produzione di quest'ultimo, come effetto non diretto, è ascrivibile agli eventi successivi, se del caso inquadrabile tra quelli indicati nell'art. 19 T.U.R. .

Se ciò è vero, la "tassazione" dell'atto non può che far leva sulle qualità ed i requisiti del *terzo* , fino a che questi non rifiuti.

Ove anche lo stipulante, per il caso che l'effetto si dovesse produrre nella sua sfera patrimoniale, volesse invocare trattamenti fiscali richiedenti dichiarazioni e comportamenti coevi alla stipulazione, dovrà aver cura di provvedervi sin dal momento della formazione del contratto **(53)** .

Dalla detta regola dell'imposizione in relazione al terzo discende l'applicazione dell'imposta fissa, ove terzo sia lo Stato o un Ente pubblico territoriale o un Consorzio fra detti Enti o una Comunità Montana.

3.2 Imposta sul Valore Aggiunto

Allorché la stipulazione acceda ad un contratto in cui il "cedente" o il "prestatore di servizio" sia soggetto passivo ai sensi del DPR 633/72, si tratta di individuare il soggetto che assuma la qualità di "cessionario" o "committente", cui il cedente o il prestatore debba addebitare la relativa imposta a titolo di rivalsa, ex art. 18 DPR suddetto.

Mentre la nozione di committente non sembra prospettare difficoltà, la formula usata dal legislatore per la cessione non appare univoca e, riferendosi al detto "cessionario", richiede un'operazione interpretativa analoga a quella occorrente per l'imposta di registro, i cui risultati possono in linea di

massima ritenersi anche qui utilizzabili, avendo cura di mettere in risalto le sole differenze di disciplina.

A tal fine, sembra sufficiente evidenziare che la normativa sull'IVA, allorché menziona il *cessionario* ed il *committente* per individuare il soggetto cui deve essere addebitata l'imposta, deve interpretarsi come riferentesi alla controparte o soggetto contraente (nella logica del rapporto cedente-cessionario o committente-prestatore di servizio), contraente che solo per sua volontà devia l'effetto, pur rimanendo parte del contratto e potenziale acquirente in caso di rifiuto.

La riprova si ha dal regime sanzionatorio: sarebbe incongruo applicare sanzioni al terzo solo perché destinatario dell'effetto, pur non essendo co-autore dell'operazione imponibile (54).

Di conseguenza, la fattura andrà emessa nei confronti dello stipulante, con opportuno richiamo alla "stipulazione a favore di".

3.3 Imposte ipotecarie e catastali, imposta di bollo, tributi speciali

Per le imposte ipotecarie e catastali non sembrano sussistere problemi aggiuntivi, sia perché si tratta di imposte legate alle formalità, sia per il rinvio al T.U. dell'imposta di registro.

Come a proposito dell'imposta di registro, ove si tratti di trasferimento oneroso di diritti immobiliari a favore dello Stato o di Enti di cui all'art. 2 Tariffa D.Lgs. 347/90, l'imposta di trascrizione è dovuta in misura fissa.

Per l'imposta catastale vale l'art. 10 D.Lgs. 347/90, secondo cui ne sono esenti le volture eseguite nell'interesse dello Stato e non esenti quelle a favore degli Enti sopra citati (55).

Quanto all'imposta di bollo, la stipulazione a favore di terzo non influenza il trattamento tributario, nemmeno quando si provveda agli adempimenti per via telematica con il modello unico informatico (56).

Per i tributi speciali valgono le considerazioni fatte relativamente alle imposte ipotecarie e catastali, essendo dovuti quando si richiedano formalità di voltura (57).

4. Contratto a favore di terzo ed agevolazioni fiscali

-

Allorché dai profili generali si passa a quelli speciali, relativi a particolari trattamenti fiscali, si aggiungono altre questioni, ed in specie quella riguardante le dichiarazioni da rendere in atto e quella relativa alle decadenze dai trattamenti agevolativi, mentre per i requisiti soggettivi si possono utilizzare i risultati dell'analisi che precede, affermando che valgono quelli posseduti dal terzo.

In questo campo appare ancor più evidente la mancata contemplazione della fattispecie in esame da parte del legislatore fiscale, e più arduo risulta il compito dell'interprete, costretto a privilegiare il dato sistematico anche a costo di forzare i dati letterali, onde evitare l'inaccettabile conseguenza di dover negare l'applicabilità di trattamenti di favore solo a causa dell'utilizzo dello schema in parola.

Alla luce di quanto sopra, ed affrontando la prima delle questioni evidenziate, occorre chiarire chi debba rendere in atto dichiarazioni ed attestazioni prescritte per fruire di determinati regimi agevolativi.

Poiché talune di esse sono richieste sin dal primo momento, si tratta di armonizzare le regole ordinarie con la speciale disciplina del contratto a favore di terzo, mettendo in evidenza anche alcune differenze terminologiche comparenti nelle norme fiscali.

Si fa riferimento, in particolare, alla diversità che può cogliersi tra le formule delle norme fin qui esaminate e quelle contenute nelle *Note* all'art. 1 Tariffa Parte Prima T.U.R. (trattamenti riservati agli acquisti da parte di imprenditore agricolo a titolo principale o di prima casa o di beni culturali), *Note* in cui si fa riferimento a dichiarazioni e comportamenti non della *parte contraente* ma dell'*acquirente* : *l'acquirente deve produrre al pubblico ufficiale rogante , l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto , ecc. (58) .*

Intese alla lettera, le suddette prescrizioni non potrebbero osservarsi in caso di *mancata partecipazione del terzo alla stipulazione (59)* , con conseguenze assurde, per cui ne è necessaria l'interpretazione sistematica.

Qui due paiono le vie possibili:

- o si ritiene che i comportamenti possano essere tenuti dallo stipulante, che alternativamente *produca o dichiari* (indicando, nella dichiarazione, quanto potrebbe dichiarare l'acquirente) **(60)** ;

- oppure si ritiene che debba provvedervi il terzo nell'atto con cui esprima la sua volontà di profittare.

Pur con tutte le difficoltà interpretative che si profilano allorché occorran dichiarazioni d'intenti **(61)** , piuttosto che produzioni di documenti **(62)** o dichiarazioni relative a stati e requisiti oggettivamente riscontrabili **(63)** , e con tutte le prudenti riserve richieste dalle sottolineate carenze normative, la prima soluzione appare preferibile, sia perché non costringe ad estendere la nozione di "atto di acquisto" fino ad abbracciare il successivo atto del terzo, sia perché è la sola capace di coprire tutte le fattispecie, compresa quella dell'adesione del terzo per fatti concludenti **(64)** .

Inoltre, sempre con riferimento al caso del terzo non intervenuto, essa appare in linea con l'imputazione dell'intero rapporto d'imposta allo stipulante.

Acclarato quanto sopra, ci si deve chiedere, ora, come le condotte del terzo, una volta che *abbia aderito con separato atto* , riverberino effetti in tema di "decadenza".

Anche qui, non essendo il terzo qualificabile soggetto passivo dell'obbligazione tributaria (secondo quanto sopra detto), e non potendo trovare applicazione il principio espresso dall'art. 57 comma 4, dovrà concludersi per la responsabilità dello stipulante **(65)** .

Le soluzioni proposte, coerenti con i principi, hanno risvolti notevoli in tema di reiterazione della richiesta di "agevolazione", qualora essa sia sottoposta a limitazioni.

Si pensi, in proposito, alla dichiarazione prevista dal punto c) della nota II bis all'art. 1 Tariffa Parte I, T.U.R. (Agevolazioni per l'acquisto della prima casa): ove lo stipulante abbia richiesto l'agevolazione, in rapporto a requisiti e qualità del terzo che abbia profittato, può, in base alla lettera della norma, accedere a nuove agevolazioni, anche per acquisti a favore di altri terzi, poiché può dichiarare di « *non essere titolare di ... altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto ... con le agevolazioni di cui ...* ». Viceversa, il terzo venuto a conoscenza della stipulazione (alla lettera, *acquirente* del diritto fattogli acquistare dallo stipulante, un volta soddisfatto il requisito della ricettività), pur non avendo sopportato il carico dell'imposta relativa, non potrebbe fruire dell'agevola-

zione in parola, non potendo dichiarare di *non essere titolare* di altra casa di abitazione acquistata con la detta agevolazione.

Ci si può chiedere, a questo punto, se ed a chi spetti il *credito d'imposta* previsto dall'art. 7 L. 448/98 allorché il terzo beneficiario della stipulazione rivenda l'abitazione fattagli acquistare con il contratto a suo favore.

La norma che si commenta attribuisce il *credito* in questione ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si sia fruito dell'aliquota agevolata, un'altra casa di abitazione non di lusso. Poiché essa non ne subordina la spettanza all'aver sostenuto il precedente carico d'imposta **(66)**, il credito sembra nascere in capo al terzo.

Infine, il tema del contratto a favore di terzo può essere richiamato (ma in modo diverso) a proposito dell'alienazione infraquinquennale di casa originariamente acquistata con le agevolazioni da un certo soggetto (in proprio e non a favore di terzo).

Ci si può chiedere, in particolare, se il *riacquisto* entro l'anno (capace di impedire il pagamento dell'imposta ordinaria e della soprattassa del 30%) possa utilmente essere fatto da quello stesso soggetto non per sé ma a favore di terzo: qui la risposta pare senz'altro negativa, dal momento che deve trattarsi di acquisto di altro immobile da adibire a *propria abitazione principale*.

5. Sintesi

Traendo le conclusioni, può dirsi:

ove il terzo, pur essendo estraneo alla struttura del contratto a suo favore, intervenga all'atto, sarà coobbligato al pagamento dell'imposta di registro, ma non soggetto alla rivalsa IVA;

la sua adesione o il suo rifiuto in tal sede non saranno soggetti ad autonoma imposizione, ma per l'imposta di registro si applicherà la regola delle disposizioni necessariamente connesse;

ove non intervenga all'atto, assumerà le obbligazioni tributarie per le imposte indirette solo in rapporto all'eventuale, separato, atto di rifiuto o adesione in forma scritta;

l'imposizione agevolata terrà conto dei requisiti soggettivi del terzo, anche prima dell'adesione, purché l'effetto in suo favore non sia condizionato proprio all'adesione;

ove, invece, l'effetto a favore del terzo sia condizionato all'adesione, sarà dovuta in un primo momento l'imposta fissa e solo con l'adesione quella correlata agli effetti finali.

In base a quanto sopra esposto, il quesito proposto va risolto asserendo l'applicabilità alla stipulazione in favore del Comune del trattamento tributario previsto dall'art. 20 L. 10/1977 **(67)**.

Ove il Comune intervenga all'atto contenente la stipulazione ed aderisca, l'adesione non sarà autonomamente soggetta ad imposta, in quanto disposizione necessariamente connessa.

Qualora il Comune dichiari con separato atto di voler profittare, tale atto sarà registrato ad imposta fissa.

Se, infine, il Comune rifiuti la stipulazione in suo favore, dovrà farsene denuncia, ex art. 19 T.U.R., ove la produzione dell'effetto in capo allo stipulante dia luogo ad ulteriore liquidazione d'imposta.

(1) La Commissione Studi Tributarî si è già occupata del contratto a favore di terzo rispondendo al quesito del notaio Corallo (est. Lo Schiavo , risposta del 13.10.1984) ma in tale occasione non vennero in rilievo i particolari profili delle agevolazioni fiscali e dei trattamenti di favore dipendenti da stati e qualità soggettivi.

Altro studio sul tema, della stessa Commissione, datato 6 luglio 1990, n. 16-2, est. Magnano di San Lio , *Tassazione contratto a favore di terzo* , richiama il precedente del 13.10.1984 sopra menzionato.

(2) In base all'art. 20 della L. n. 10 del 1977, che richiama l'art. 32 DPR 601/73, si ritiene che il trattamento fiscale previsto da quest'ultima norma (imposta di registro fissa, esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale) sia applicabile anche agli atti attuativi della convenzione stipulata tra Comune e lottizzanti: cfr. Studio n. 22/2001/T, est. Cantamessa e Cipollini , *Retrocessione di aree funzionali ad una lottizzazione già trasferite gratuitamente al Comune* (approvato dalla Commissione studi tributarî il 20 settembre 2002) e Studio N. 307 bis , est. Petrelli, *Regime fiscale degli atti di cessione gratuita di aree ai Comuni* (approvato dalla Commissione Studi tributarî il 19 maggio 1995), nonché Ris. n. 220210 del 16 dicembre 1986 - Dir. TT.AA. (che qui si riporta: " *Il Consorzio ... ha chiesto di conoscere il trattamento tributario, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, degli atti di redistribuzione immobiliare con cui i proprietari consorziati, per conseguire gli scopi urbanistici della legge 28 gennaio 1977, n. 10, addiventano tra loro a permuta di terreni per potere realizzare le volumetrie edificabili di loro competenza. Lo stesso Consorzio ha chiesto, inoltre, di sapere se dette cessioni, qualora si riferiscano a terreni acquistati ai sensi della legge 2 luglio 1949, n. 408, incorrano o meno nella decadenza da tale beneficio ed, infine, per quanto concerne il trattamento tributario agli effetti dell'Invim, se possano rientrare nella fattispecie agevolativa di cui all' art. 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, che prevede, per gli atti di permuta attuati nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, l'esenzione dall'assolvimento di detto tributo. Codesto Ispettorato interessato in merito con la nota in riferimento, ritiene che la fattispecie in questione, qualora venga debitamente documentata, sia riportabile ad un caso analogo già esaminato da questa Direzione generale con nota n. 250666 del 3 gennaio 1983. Al riguardo la scrivente è dell'avviso che qualora la fattispecie di cui si discute presenti in concreto gli stessi elementi di fatto già presi in considerazione da questa Direzione generale con il citato foglio n. 250666 - i relativi e stipulandi atti di redistribuzione immobiliare che i proprietari consorziati porranno in essere per conseguire gli scopi urbanistici di cui alla citata legge n. 10, possano essere ricompresi, per le motivazioni già addotte nel citato foglio, tra gli atti di cui all'art. 20 della stessa legge n. 10 che espressamente prevede: "Ai provvedimenti, alle convenzioni ed agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all' art. 32 , secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601". Gli stipulandi atti, peraltro, qualora per mancanza dei presupposti soggettivi, siano fuori del campo di applicazione dell'Iva, possono essere assoggettati all'imposta di registro nella misura ugualmente fissa sempreché nell'assegnazione delle quote siano rispettate quelle di diritto. Qualora invece la quota di diritto originariamente posseduta, tenuto naturalmente conto della quantità in percentuale di area che dovrà essere acquisita dal Comune, non*

venga rispettata, le parti dovranno corrispondere le normali imposte di registro, ipotecarie e catastali previste per i trasferimenti immobiliari. Se, invece, gli atti in parola rientrano nel campo di applicazione dell'Iva, i medesimi dovranno essere assoggettati all'aliquota ordinaria (18%) prevista per il cennato tributo . Omissis.)

(Si riporta anche la Nota n. 250666 del 3 gennaio 1983: omissis . Tutto ciò premesso, i Consorzi chiedono, in particolare, di conoscere se gli atti di redistribuzione immobiliare con i quali vengono assegnati, per le esigenze di cui sopra, ai proprietari consorziali volumi edificabili anche in terreni di proprietà altrui, possano essere ricompresi tra gli atti di cui all'art. 20 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, e scontare, quindi, l'imposta di registro nella misura fissa. Codesto Ispettorato, interessato al riguardo, ha espresso l'avviso che sia possibile applicare l'agevolazione prevista dall'art. 20 della citata L. n. 10, agli atti stipulandi, di cui trattasi, in quanto la costituzione del consorzio, è prevista come unica alternativa all'intervento coattivo della pubblica autorità. Qualora, infatti, i proprietari provvedano all'edificazione, da soli, o riuniti in consorzio, il comune procederà alla espropriazione delle aree giusta il disposto del sesto comma dell'art. 13 della ricordata L. n. 10. La scrivente condivide, in proposito, il parere espresso da codesto Ufficio Ispettivo, tenuto conto che la costituzione del comparto, inteso quale aggregato di aree tra loro confinanti, eventualmente appartenenti a diversi proprietari, assume la figura di una lottizzazione obbligatoria, come disposto dal citato art. 13. D'altra parte si deve ritenere che l'art. 20 della citata L. n. 10, per aver menzionato genericamente le "convenzioni" tra gli atti destinatari del regime di favore, ha inteso comprendere in tale regime anche gli atti in rassegna, che rappresentano l'attuazione della stessa convenzione. Omissis .)

(3) Tamponi , *Il Contratto a favore di terzo*, in *Trattato di Diritto Privato diretto da Bessone* , Tomo VI, Torino 2000, pag. 368 (secondo Torrente , *Appunti sulla donazione indiretta* , in *Studi Calamandrei* , Padova, 1958, pag. 10, il contratto a favore di terzo avrebbe causa autonoma rispetto al contratto principale).

(4) Franzoni , *Il Contratto e i terzi* , in *Trattato dei contratti diretto da Rescigno* , Tomo II, *I Contratti in generale*, a cura di Gabrielli , Torino, 1999, pag. 1083.

(5) Benedetti , *Dal contratto al negozio unilaterale* , Milano, 1969, pag. 197 e ss..

(6) Reputandosi, però, che la mancanza di interesse incida solo sulla clausola a favore del terzo, salva l'applicazione dell'art. 1419 c.c.: Scozzafava , *Contratto a favore di terzi* , in *Enc. Giuridica* , Roma, 1988, pag. 7; Franzoni , *cit.* , pag. 1086; *contra* Cass. 7769 del 1997 (come segnalato da Trimarchi A.M. , *Il contratto a favore di terzo* , in *Notariato* , 2000, fasc. 6, pag. 579, nota 23); Lo Schiavo - Marrese , *Il contratto a favore di terzo* , in *Il Dir. Priv. nella giurisprudenza a cura di Cendon* , Torino, 2000, pag. 309 e, per sintesi, in *Commentario al Cod. Civ. Cendon* (aggiornamento 1991/2001), Torino, 2002, pag. 614.

Cfr. Girino , *Studi in tema di stipulazione a favore di terzi* , Milano, 1965, per l'introduzione nella legislazione italiana dell'"interesse dello stipulante", menzionato, prima dell'unità d'Italia, dai codici di ispirazione napoleonica degli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla e degli Stati Estensi (ma tale menzione non compare nell'art.1121 del *Codice di Napoleone pel Principato Lucchese* , in vigore dal 1° maggio 1806).

(7) Da intendersi come "al momento della stipulazione", salvo il differimento ad altro momento, pattiziamente stabilito o dovuto alle caratteristiche oggettive o soggettive della fattispecie concreta.

(8) Secondo Maiello, *cit.* , pag. 241, la stipulazione ha effetto unicamente in base al consenso, prima ancora che il terzo ne abbia conoscenza.

(9) Tamponi , cit, pag. 388; Maiello , voce *Contratto a favore di terzo* , in *Dig. Disc. Privat ., Sez. Civile* , Torino, 1989, pag. 241, § 7; Franzoni , *cit.* , pag. 1088.

(10) Per l'analisi del *negozio soggetto a rifiuto* , v. Benedetti , *op. cit.* .

Il rifiuto, incidendo sul procedimento, impedisce che la fattispecie acquisitiva si completi e priva di efficacia la stipulazione nei confronti del terzo.

(11) Moscarini , *I negozi* , cit. pag. 218 e ss.; Palazzo , *Le successioni* , Milano, 1996, pag. 68 e ss.; Ieva , *I fenomeni c.d. parasuccessori* , in *Successioni e donazioni, a cura di P. Rescigno* , Padova, 1994, pag. 64 e ss.

(12) Franzoni , *Il Contratto e i terzi* , cit., pag. 1084.

(13) Si ritiene che, pur trattandosi di contratto ad efficacia reale relativo a diritti reali immobiliari, l' adesione del terzo (in tal caso collegata a negozio formale) sia svincolata da oneri formali, a causa del principio di libertà della forma (Tamponi , *Il Contratto a favore di terzo*, cit., pag. 397; Moscarini, *Il contratto a favore di terzi* , in *Comm. al Cod. Civ. diretto da Schlesinger* , Milano, 1997, pag. 67; *contra* , Ferri , *Rinunzia e rifiuto nel diritto privato* , pag. 90, e Scozzafava , *cit.* pag. 246) mentre per il rifiuto (come per la revoca: Tamponi , *cit.* , pag. 385; Moscarini , *Il contratto* , cit. pag. 88; Scozzafava , *cit.* , pag. 6) varrebbe opposto criterio (Tamponi, *Il Contratto a favore di terzo* , cit. pag. 399; Moscarini , *cit.* , pag. 74 e già in *Negozi a favore di terzo* , cit., pag. 157; Lo Schiavo - Marrese, *cit.* pag. 328).

Nonostante vi sia concordia di opinioni sulla ricettività dell'atto del terzo (di adesione o di rifiuto), sembra ammissibile che l'adesione venga espressa anche per fatti concludenti , purché il comportamento abbia attitudine dichiarativa: Moscarini , *Il Contratto* , cit., pag. 66 e pag. 68; Donadio , voce *Contratto a favore di terzi* , in *Novissimo Digesto Italiano* , Torino, 1959, pag. 659; Tamponi , *Il Contratto a favore di terzo*, in *Trattato di Diritto Privato diretto da Bessone* , Tomo VI, Torino 2000, pag. 397 (*contra* , Scozzafava , *cit.* pag. 246).

(14) Moscarini, *Il contratto a favore di terzi* , in *Comm. al Cod. Civ. diretto da Schlesinger* , Milano, 1997, pag. 99 e ss.; Lo Schiavo - Marrese, *cit.* pag. 305 e ss.

(15) Moscarini, *cit.* , pag. 104 e ss.

(16) Scozzafava , voce *Contratto a favore di terzi* , in *Enc. Giuridica* , Roma, 1988, pag. 1.

(17) Moscarini, *cit.* , pag. 110 e ss.; Lo Schiavo - Marrese, *cit.* pag. 332.

(18) Moscarini, *cit.* , pag. 128 e ss.; Gazzoni , *La Trascrizione immobiliare* , in *Comm. al Cod. Civ. diretto da Schlesinger* , Milano, 1998, pag. 356 e ss. e spec. pag. 358 ove si esclude la necessità dell'adesione del terzo prima della trascrizione; cfr. anche Triola , *La Trascrizione* , in *Trattato di Diritto Privato diretto da Bessone* , Volume IX, Torino 2000, pag. 96-97; Trimarchi A.M. , *Il contratto a favore di terzo* , in *Notariato* , 2000, fasc. 6, pag. 583.

(19) Trimarchi A.M. , *Il contratto a favore di terzo* , cit., pag. 576 e ss. . Nessun effetto può avere, ovviamente, la stipulazione a favore di terzo *non più esistente* .

(20) Oltre alla risalente dottrina (per tutti Moscarini , *I negozi a favore di terzo* , Milano, 1970) si vedano le recenti trattazioni dello stesso A., *Il contratto a favore di terzi* , cit., e di Tamponi , *Il Contratto a favore di terzo*, cit., Franzoni , *Il Contratto e i terzi* , cit., Scozzafava , voce *Contratto a favore di terzi* , cit., Maiello , voce *Contratto a favore del terzo* , in *Dig. Disc. Priv., Sez. Civile* , vol. IV, Torino, 1989, pag. 235 e ss. (in tali opere ampie citazioni di dottrina e giurisprudenza).

Riferimenti anche in Lo Schiavo-Marrese , *Il Contratto a favore di terzo* , in *Il Diritto Privato nella giurisprudenza a cura di Cendon* , vol. IX, Torino, 2000, pag. 299 e ss.

Per approfondimenti teorico-pratici, v. Trimarchi A.M. , *Il contratto a favore di terzo* , in *Notariato* , 2000, fasc. 6, pag. 576.

Per analisi comparatistica, Gallo , voce *Contratto a favore di terzo in diritto comparato* , in *Dig. Disc. Priv., Sez. Civile* , vol. IV, Torino, 1989, pag. 250; Girino , *Studi in tema di stipulazione a favore di terzi* , Milano, 1965, pag. 11 e ss.; Criscuoli , *Il contratto a favore di terzi nel diritto inglese* , in *Vita Notarile* n. 3/2000, parte III, pag. CLXXXVIII.

(21) Tamponi , cit, pag. 393; Franzoni , cit. pag. 1094; Capozzi , *Contratto a favore del terzo - Effetti reali - ammissibilità - regime fiscale* , in *Vita Notarile*, 1973, fasc. 6, pag. 989-995; Moscarini , *Il Contratto a favore di terzi* , cit, pag. 119 e ss. (tra l'altro, l'A. - pag. 124 - configura la riserva a favore di terzo di cui all'art. 796 c.c. come ipotesi di efficacia reale non richiedente accettazione del terzo in deroga allo schema della donazione-contratto. Contro tale ricostruzione è l'opinione che configura tale riserva come autonoma donazione, soggetta alla generale regola di formazione del contratto richiamata dall'art. 782 secondo comma: così Cass. n. 2899 del 24.7.1975, in *Foro It.* 1975 p. 2465, Torrente , *La donazione* , in *Tratt. di Dir. Civ. e Comm. Cicu-Messineo* , Milano, 1956, pag. 229; v. anche Lops - Milone , *La donazione - Rassegna di giurisprudenza e dottrina* , in *Vita Notarile* , 1978, pag. 384; nello stesso senso di Moscarini anche Tamponi , cit. , pag. 393);

Per la giurisprudenza, v. citazioni aggiornate in Trimarchi , cit. , pag. 579 not. 33, il quale A. menziona anche la L. 2248 del 1865 come traccia normativa dell'ammissibilità del contratto a favore di terzi con effetti reali.

Parte della dottrina recente continua a distinguere, però, tra contratti con effetti obbligatori e contratti con effetti reali, ritenendo, sulla base dell'art. 1376 c.c., che l'acquisto del diritto reale si perfezioni solo quando il terzo accetti: Sacco , *Il contratto a favore di terzo* , in *Tratt. Dir. Priv. diretto da Rescigno* , volume 10, Torino, 1995, pag. 458 e autori indicati da Tamponi , cit. , pag. 392 nota 99.

(22) Bianca , *Diritto Civile, 3- Il Contratto* , Milano, 1987, pag. 537.

(23) Oltre ai profili di responsabilità correlati alla titolarità del diritto reale, correntemente segnalati, emerge una specifica rilevanza dei riflessi fiscali dell'acquisto di tali diritti su immobili, che determinano un ulteriore effetto "sfavorevole" per il terzo (sia pur indiretto) ed in (apparente) contrasto con il principio di relatività: si pensi alle obbligazioni tributarie per imposte dirette, ICI, tasse locali, contributi, ecc..

Se per esse valesse il mero principio di titolarità, il terzo potrebbe esonerarsi dall'imposta solo sostenendo la sostanziale diversità tra titolarità *instabile* e titolarità *definitiva* . Poiché il mancato pagamento delle citate imposte può comportare sanzioni, pare comunque preferibile accedere ad un concetto di *titolarità consapevole* come unico elemento su cui possa fondarsi il regime sanzionatorio (cfr. art. 5 comma 1 D.Lgs. 18.12.1997 n. 472, che richiede che l'omissione sia *cosciente e volontaria*).

(24) Circa la *natura* capace di impedire l'esplicazione dell'effetto a favore dello stipulante si fa, correntemente, l'esempio della servitù. Per le conseguenze del rifiuto allorché "diversamente risulti dalla volontà delle parti o dalla natura del rapporto", v. Roppo , *Il contratto* , cit., pag. 585, secondo cui in tale circostanza il contratto si risolve). Per i limiti della diversa pattuizione, cfr. Trimarchi , cit. , pag. 579 nota 25.

(25) Secondo Moscarini , *I negozi a favore di terzo* , cit, pag. 165, non esisterebbe un limite temporale al potere di revoca ed al potere di rifiuto. Analizzando in parallelo la situazione del chiamato all'eredità e del legatario, l'A. conclude per l'inesistenza di un termine per deliberare ed individua nel potere di revoca dello stipulante lo strumento di eliminazione dell'incertezza. In *Il contratto a favore di terzi* , cit., pag. 79, l'A. asserisce che il potere di revoca ed il potere di rifiuto sono soggetti ad estinguersi per prescrizione ordinaria. Maiello , *cit.* , pag. 245, ritiene che il potere di rifiuto sia imprescrittibile.

(26) Cfr. Boero , *Le Ipoteche* , in *Giurisprudenza Sistemica Bigiavi* , Torino, 1999, pag. 439, che riporta opinioni favorevoli all'iscrizione a favore del terzo (fondate sul fatto che solo questi sarebbe interessato ad avvalersi della garanzia) ed opinioni - preferibili - favorevoli all'iscrizione a favore dell'alienante-stipulante (fondate sia sul fatto che gli obblighi a carico dell'acquirente sarebbero funzionali all'interesse dell'alienante, sia sull'instabilità dell'attribuzione al terzo, fino all'adesione o alla revoca). Esistono anche posizioni intermedie, secondo cui l'ipoteca potrebbe iscriversi a favore di entrambi "per eccesso di precauzione": Mariani , *Della ipoteca immobiliare, Manuale teorico-pratico* , Milano, 1958, pag. 223. (Ma non sembrerebbe valere la reciproca, ovvero l'iscrivibilità a carico di stipulante e terzo. Infatti, il soggetto contro cui va iscritta l'ipoteca legale è lo stesso a cui favore è eseguita la trascrizione).

Gallo , *Contratto a favore di terzo e ipoteca legale dell'alienante* , in *Riv. Dir. Ipotecario* , 1961, a pag. 126 segnala l'inapplicabilità della prima soluzione quando il terzo sia determinabile. La stessa problematica ricorre in caso di terzo non ancora esistente.

Il problema del soggetto a cui favore vada iscritta l'ipoteca legale coincide con quello del soggetto che possa rinunziarvi: se si aderisse alle tesi favorevoli all'ipoteca a favore del terzo dovrebbe necessariamente ritenersi che solo esso abbia il potere di rinunciare all'iscrizione o di dispensare il Conservatore dall'iscriverla d'ufficio.

(27) Anche in questo caso paiono utilizzabili le indicazioni contenute alla nota che precede.

(28) Taluni contratti rivelano caratteri incompatibili con la stipulazione a favore di terzo, come ad esempio la *divisione* e la *donazione* (pur ritenendosi che quella *modale* concreti proprio un' ipotesi di contratto a favore di terzo: Scozzafava , *cit.* , pag. 2; Roppo , *cit.* , pag. 580).

Nella materia societaria si ritiene ammissibile il *conferimento a favore di terzo* : Cass. 1 agosto 1994 n. 7160.

Secondo Cass. n. 3050 del 17.5.1982, anche un accordo *transattivo* può essere oggetto del contratto in esame.

Non risulta esaminato l'intreccio di *più* schemi applicabili alla generalità dei contratti, come, ad esempio, il *contratto a favore di terzo per persona da nominare* e la *cessione di contratto stipulato a favore di terzo*.

(29) Salvi i casi in cui l'adesione sia espressamente prevista nel contratto come condizionante l'effetto a favore del terzo (cfr. nota 9) e sempre che non si aderisca alla dottrina che ancora ritiene necessaria l'accettazione del terzo quando si tratti di diritti comportanti oneri (cfr. nota 22).

(30) L'accettazione del terzo (che ha limitata funzione di rendere irrevocabile la stipulazione e consuma il potere di rifiuto) non sarebbe trascrivibile, secondo Triola , *cit.* , pag. 97, Gazzoni , *cit.* , pag. 358, perché non incidente sul regime dell'opponibilità che informa la disciplina della pubblicità in questione. Trimarchi , *cit.* , pag. 584 e nota 76, segnala come giovi alla sicurezza dei traffici la pubblicità dell'adesione da parte del terzo. Per una soluzione fondata sulle esperienze di altri istituti (contratto per persona da nominare, prelazione), Lo Schiavo - Marrese, *cit.* . pag. 336.

(31) Per Messineo , *Contratti nei rapporti col terzo* , in *Enc. del Dir .* , Milano, 1962, pag. 201, vi è scissione tra il soggetto della dichiarazione di volontà e il soggetto dell'interesse.

(32) Anteriormente alla dichiarazione del terzo di voler profittare, le parti del contratto contenente la clausola potrebbero anche scioglierlo per mutuo dissenso, mentre una volta che quella dichiarazione sia sopravvenuta ciò non è più possibile, dal momento che inciderebbe negativamente sulla sfera giuridica del terzo. Per lo *ius variandi* cfr. Scozzafava , *cit.* , pag. 6. Per il regime di modificabilità o eliminabilità del diritto del terzo senza il suo consenso nel *BGB*, § 328 , v. Donadio , *cit.* , pag. 658, nota 2.

(33) Moscarini , *Il Contratto* , cit. pag. 69.

(34) Maiello , *Contratto* , cit. pag. 240.

(35) Per le imposte dirette ci si limita a segnalare le problematiche legate ai *redditi fondiari* (se obbligato sia, prima della determinazione del terzo, l'alienante, lo stipulante o il terzo stesso) e ai *redditi diversi* (se la plusvalenza realizzata mediante alienazione con deviazione della controprestazione a favore del terzo sia sempre imputabile all'alienante stesso).

(36) Studio 68/02/T della Commissione Studi Tributarî del Cons. Naz. Notariato, est. Giunchi - **Petteruti** , *Unicità e pluralità di negozi - Interpretazione delle disposizioni contenute in un atto* , in *BDN* .

(37) Nella stipulazione a favore di terzo la causa del contratto non è influenzata dalla clausola, poiché le attribuzioni patrimoniali provenienti dallo stipulante e dal promittente trovano l'una nell'altra le loro giustificazioni: Scozzafava , *cit.* , pag. 2.

(38) I tre commi dell'art. 21 sembrano da interpretare nel senso indicato dal testo, ovvero in modo che più disposizioni, intese come più negozi giuridici, siano tassate normalmente in modo autonomo;

quando esse siano necessariamente connesse sarà dovuta una sola imposta sulla disposizione che dia luogo all'imposizione più onerosa;

tale ultima regola è derogata nei casi previsti dall'ultimo comma, i quali espongono ipotesi di disposizioni necessariamente connesse eccezionalmente ininfluenti sull'imposizione.

(39) Neppure quando le parti contraenti abbiano stabilito che il prodursi dell'effetto a suo favore non si verifichi senza l'adesione, dovendosi tale pattuizione intendere quale condizione sospensiva della stipulazione e non come elemento strutturale: cfr. nota 9.

(40) Nel vigore della L. di Registro 3269 del 30.12.1923, la quale prevedeva l'inefficacia e l'ineseguitabilità degli atti non registrati - artt. 106, 107, 108 - venne esaminato il caso di un terzo che chiedeva di registrare un contratto contenente una stipulazione a suo favore, non registrato dai contraenti. La Suprema Corte negò tale potere al terzo, stabilendone la spettanza solo alle parti (Cass. n. 1387 del 31.5.1949, riportata da Martini , in *I Contratti in generale, diretto da Alpa e Bessone* , Vol. IV, tomo 1, *Giurisprudenza Sistemica Bigiavi* , Torino, 1991, pag. 176).

(41) Così Mesiano , in D'Amati , *La nuova disciplina dell'imposta di registro* , Torino, 1989, pag. 361.

Si evidenzia che *l'interesse dedotto nell'atto* e *l'interesse alla registrazione* sono ben distinti e che il secondo - consacrato nell'art. 8 T.U.R. - non discende automaticamente dal primo. Non pare, infatti, che basti aver *manifestato* interesse all'atto per essere ritenuti interessati alla registrazione.

Secondo Mesiano, *cit.* , pag. 361, il soggetto nel cui interesse è richiesta la registrazione è chi abbia presentato la richiesta: l'interesse sarebbe, secondo tale opinione, squisitamente procedimentale.

Va evidenziato che la richiesta di registrazione deve contenere le generalità ed il domicilio delle parti contraenti, *ex art.* 12 T.U.R., anche se il mod. 69 richiede l'indicazione dei soggetti destinatari degli effetti giuridici immediati.

(42) Secondo Uricchio , in D'Amati , *La nuova disciplina dell'imposta di registro*, *cit.*, pag. 127, la parte in senso formale non sarebbe *parte contraente* . L'estensione della responsabilità per l'obbligazione tributaria al rappresentante è affermata dalla giurisprudenza prevalente (tra altre, Cass. S.U. n. 202/1956; n. 2856/ 1972, n. 2278/1973, n. 544/1981, n. 2449/1982, n. 8754/1992), anche costituzionale (Corte Cost. Sent. n. 178 del 10 novembre 1982 emessa il 25 ottobre 1982); cfr. Petrelli , *Atto notarile, obblighi e responsabilità del rappresentante* , in *Riv. Not.* 1995, n. 3, pag. 539.

(43) Secondo Cass. n. 5659/1986 non sono parti contraenti i soggetti che partecipino per rendere solo dichiarazioni di scienza.

(44) Si omettono le altre categorie di obbligati non riguardanti gli atti notarili. Per esse, v. Mesiano, *cit.* , pag. 358-363; Montesano - Ianniello , *Imposta di registro, ipotecaria e catastale* , Milano, 1998, pag. 326 e ss.

(45) Uricchio , *cit.* , pag. 127.

(46) Parlato , *Il responsabile d'imposta* , Milano, 1963, pag. 139; Uricchio , *cit.* , pag. 127.

(47) Mesiano , *cit.* , pag. 360. Il debito per le imposte principali dovute su convenzioni di cui non si sia parte non pare, però, risalire ad obbligazione propria ma a responsabilità per obbligo altrui.

(48) Il comma 6 dell'art. 57 T.U.R., nel prevedere che - in presenza di unico atto-documento contenente più disposizioni non necessariamente connesse e non derivanti per loro intrinseca natura le une dalle altre - l'obbligo di ciascuna parte sia limitato alla convenzione cui abbia partecipato, circoscrive la limitazione alle imposte *complementari e suppletive* . Viene quindi sgombrato il campo dal dubbio che i soggetti sopraindicati siano esclusi dall'obbligo solidale del pagamento anche per quanto concerne l'imposta *principale* (Circ. n. 37/220391 del 10.6.1986; Santamaria , voce *Registro (imposta di)* , in *Enc. Dir.* , Milano, 1988, pag. 593). Fa eccezione lo Stato, ai sensi dell'art. 57 comma 7.

(49) Se si seguisse l'insegnamento di Cass. 2713 del 25.2.2002, in *Giust. civ. Mass.* . 2002, 298, che ha introdotto il criterio dell'interpretazione complessiva di una serie di negozi collegati, finalizzati all'ottenimento di un unico effetto finale, le conclusioni appena raggiunte sarebbero messe in discussione. Tale insegnamento non sembra, però, condivisibile, tenuto conto che l'imposta di registro è imposta d'atto e che per l'interpretazione del negozio dal punto di vista fiscale non si ritiene possibile far ricorso a dati desumibili da altre fonti: Nastri , *L'imposta di registro e le relative agevolazioni* , Milano, 1990, pag. 98; Circ. Min. Fin n. 6/E del 5.2.2003, § 4.

(50) Tale soluzione è giustificata dal fatto che l'imposta dovuta a seguito di denuncia è *complementare* (art. 42 T.U.R.).

(51) Montesano - Ianniello , *Imposta di registro* , *cit.* , pag. 104.

(52) Magurno - Lanzillotti , *Il notaio e le imposte indirette* , Roma, 1998, pag. 291; Montesano - Ianniello , *Imposta di registro* , *cit.*, pag. 105.

Allorché venga apposta al contratto la condizione volontaria dell'adesione del terzo, non pare trattarsi della condizione sospensiva che fa dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente, ex art. 27 T.U.R.; infatti, nella logica della previsione tributaria citata, *l'acquirente* è da individuare nel co-autore della regola contrattuale e quindi, nel nostro caso, nello stipulante. Piuttosto, ricorre l'applicazione del comma 2 art. 27 citato, per cui in un primo momento è dovuta l'imposta fissa, mentre quella proporzionale va pagata allorché l'atto, con l'adesione, produca l'effetto.

(53) Si ritiene possibile, però, un atto successivo integrativo: v. studio della Commiss. Studi Tributari del 19.4.1996, n. 435 *bis*, est. Puri, *Agevolazioni prima casa: atto integrativo dell'atto di acquisto per inserire le dichiarazioni di legge*, e Montesano-Ianniello, *Le agevolazioni fiscali per l'acquisto e la ristrutturazione della casa*, cit., pag. 205, e *Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa*, cit., pag. 209.

(54) Il regime sanzionatorio è stabilito a carico del committente e del cessionario dall'art. 6 comma 8 D.Lgs. 471/97 (*Il cessionario o il committente che, nell'esercizio di imprese, arti o professioni, abbia acquistato beni o servizi senza che sia stata emessa fattura nei termini di legge o con emissione di fattura irregolare da parte dell'altro contraente, è punito, salva la responsabilità del cedente o del commissionario, con sanzione amministrativa pari al quindici per cento del corrispettivo, con un minimo ...*). V. Cassaz. Sez. Trib. n. 10809 del 19.4.2002, in *Il Fisco*, n. 5/2003, pag. 764.

(55) V. studio 708-A-2 del 4.5.2000, est. Giunchi, *Applicazione delle imposte ipotecarie e catastali agli atti a favore di Comuni, Provincie, Regioni ed altri Enti pubblici territoriali*.

(56) Per l'imposta di bollo ed i profili tributari, cfr. studio, n. 87/2002/T della Commissione Studi Tributari, datato 28.11.2002, *Adempimenti telematici per atti relativi ad immobili - Aspetti tributari*.

(57) Sia in caso di formalità con efficacia anche di voltura, sia in caso di invio telematico con modello UNICO, al posto dei tributi speciali catastali è dovuta la tassa ipotecaria (v. studio n. 87/2002/T citato).

(58) Per l'acquisto a favore di ONLUS la formulazione della norma è diversa e prevede che l'ONLUS *dichiari nell'atto che intende utilizzare (...)*.

(59) E si tenga presente che la dottrina che ha maggiormente propugnato l'utilizzazione della clausola a favore di terzo ha esemplificato ricordandone l'applicabilità ad acquisti a favore di incapaci, di terzi lontani ecc.: Capozzi, *cit.*, pag. 989.

(60) È la strada seguita dalla Comm. trib. I grado di Matera, Sez. III - 20.11.1993 - Pres. Montimurro, Rel. Uricchio. Registro - Invim - Edilizia economica e popolare - Prima casa - Agevolazioni ex d.l. n. 12/1985 - Contratto a favore di terzo - Applicabilità - Sussiste (*Fatto - Con atto per notaio M.C., reg.to il 15 ottobre 1985 al n. 2923, il sig. R.L. alienava un immobile sito in Matera, alla via ... a favore della sig.ra B.G. la quale accettava con l'intesa che la proprietà venisse trasmessa immediatamente e direttamente al proprio figlio S.M.P., ai sensi dell'art. 1411 cod. civ. L'Ufficio di registro di Matera, con avviso di liquidazione, art. 546, campione Invim, richiedeva la somma di lire 1.350.000, ritenendo non spettanti i benefici per l'acquisto della prima casa, in quanto «il terzo risulta del tutto estraneo all'atto stesso e, conseguentemente, non ha reso le dichiarazioni prescritte dalla legge 118/1985, indispensabili perché l'agevolazione venga concessa». Avverso tale atto, l'alienante proponeva ricorso, sostenendo che lo stipulante aveva comunque reso le prescritte descrizioni in atto e che, di fatto, le condizioni previste per fruire dell'agevolazione sussistono tutte. Il ricorrente chiedeva, pertanto, l'annullamento dell'atto impugnato, non avendo la legge 118/1985 posto alcun limite al «mezzo tecnico-giuridico utilizzato». Diritto - Il ricorso merita accoglimento. La*

figura del contratto a favore di terzo che, secondo l'Ufficio esula dalle fattispecie contrattuali idonee a fruire dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa, è regolata dagli art. 1411 e seg. del codice civile. Da tali disposizioni discende che il terzo acquista il diritto contro il promittente per effetto della stipulazione, salvo revoca o modifica dello stipulante, finché il terzo non abbia dichiarato, ovvero rifiutato, di profittarne. Tale contratto è, infatti, rivolto ad attribuire un diritto ad una terza persona che non ha preso parte in alcun modo, né direttamente né indirettamente alla sua conclusione e che attribuisce in capo a questa terza persona un diritto in testa sua propria. Appare evidente che parti in senso proprio del negozio sono il promittente e lo stipulante, mentre il terzo beneficiario è parte in senso improprio, in quanto destinatario degli effetti prodotti. Da quanto osservato discende, inoltre, che il terzo, proprio perché estraneo all'attività negoziale posta in essere da stipulante e promittente non può rendere in atto alcuna dichiarazione, né ai fini civili né tantomeno ai fini fiscali. Ciò peraltro non significa che le dichiarazioni rese al fine di fruire di eventuali benefici non possano essere rese, sia pure impersonalmente dalla parte stipulante. Per quanto concerne, la disciplina riguardante le agevolazioni per l'acquisto della prima casa, la legge 118 del 1985, oltre a prevedere condizioni sostanziali (nel caso in esame tutte rispettate), pone la condizione formale della dichiarazione della parte acquirente «di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione nel comune ove è situato l'immobile acquistato, di volerlo adibire a propria abitazione e di non aver usufruito delle agevolazioni» stesse. Non avendo la normativa richiamata espressamente vietato l'impiego dello strumento giuridico del contratto a favore di terzo, deve ritenersi che, ove le parti ricorrano a tale figura negoziale, le dichiarazioni prescritte possano essere rese dalla parte stipulante. Una diversa soluzione finirebbe per discriminare situazioni giuridiche identiche solo in conseguenza dell'impiego di un diverso schema negoziale .)

Anche Montesano - Ianniello , *Le agevolazioni fiscali per l'acquisto e la ristrutturazione della casa* , Milano, 1998, pag. 157, e *Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa* , Milano, 2002, pag. 166-168, ritengono che le dichiarazioni debbano essere rese dallo stipulante.

Dubbiosa la posizione di Aiello , nota alla sentenza citata, in *Bollettino Tributario* , 1994, pag. 88.

(61) Si richiamano, qui, ad esempio, la dichiarazione (in materia di *prima casa*) di *voler stabilire entro 18 mesi la propria residenza nel comune di ubicazione del bene acquistato* e la dichiarazione dell'ONLUS di *voler utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività* (cui segua l'effettivo utilizzo entro 2 anni).

(62) Ad es., produzione della certificazione di sussistenza dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o dell'attestazione da cui risulti che sia in corso la procedura di sottoposizione a vincolo per i beni culturali.

(63) Come quelle previste in materia di *prima casa* .

(64) Cfr. nota 13.

(65) Salvo ritenere che quello del citato comma 4 sia il momento di emersione di un principio generale, in base al quale nemmeno lo stipulante possa subire le conseguenze dell'altrui comportamento.

(66) Caso analogo ricorre allorché le spese della prima compravendita siano state poste, pattiziamente, a carico del venditore.

(67) L'applicazione dell'art. 20 L. n. 10 del 1977 comporta, rispetto al normale acquisto da parte del Comune, i vantaggi aggiuntivi dell'esenzione dalla imposta ipotecaria fissa e l'esenzione dall'imposta catastale proporzionale.