

MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA CON TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

Il marito ha conferito alla moglie un mandato senza rappresentanza con trasferimento di immobili con obbligo di rendiconto, relativo alla propria quota di un mezzo dell'abitazione familiare, atto posto in essere al fine di potere acquistare il marito usufruendo una abitazione con le agevolazioni prima casa (soluzione che non condivido affatto ideata da un collega). Adesso la moglie deve vendere e l'acquirente vuole essere garantito che il suddetto mandato non realizzi alcuna ipotesi donativa.

Io ritengo che non sia ipotizzabile alcuna donazione, anche se fiscalmente per l'atto è stata espressamente richiesta l'assoggettamento all'imposta delle donazioni e successioni, e riterrei opportuno:

- 1) citare espressamente in atto che la vendita è in adempimento del mandato ricevuto dal marito
- 2) citare espressamente che il pagamento del prezzo avviene con assegni circolari intestati al marito;

Che non vi sia donazione io sono più che certo.

Concordo pienamente con quanto dici al punto 1).

Il punto 2), tendenzialmente, mi lascia più dubbioso.

Ovvero mi chiederei: in assenza di un'iniziativa del mandante, potrebbero il terzo contraente e/o il mandatario, produrre un effetto direttamente nella sfera del mandante?

Forse il risultato si potrebbe raggiungere con l'intervento in atto del mandante stesso ex 1705 secondo comma c.c.

Ma così, a mio parere, si palesa fin troppo la "elusività" del comportamento a monte del mandante e del mandatario. Certo saranno problemi loro, mentre oggi si deve tutelare l'acquirente dal mandatario, ma non credo che per questa tutela si necessiti di arrivare sino a questo punto.

Il mandatario intesterebbe gli assegni al mandante quale destinatario del pagamento ex art 1188 cod civ, la " legittimità " di tale intestazione discenderebbe dal mandato medesimo poiché il mandatario e' tenuto al rendiconto, sarebbe una intestazione che trova fondamento nell'obbligo del mandatario di soddisfare il diritto di credito del mandante. Inoltre ciò assicurerebbe all'acquirente l'esclusione di ogni profilo donativo

Anch'io sono estremamente timoroso nel qualificare il trasferimento portato dal mandato senza rappresentanza come "atto gratuito" tassabile secondo le regole del TUS e non quelle del TUR, ciò non toglie che una volta posto in essere il trasferimento al mandatario, allorché questi vada a vendere, il mandato non costituisce provenienza donativa al 100%: io darei atto che la vendita da parte del mandatario al terzo e' nei termini previsti dal mandato o, qualora non lo fosse più, che comunque i diritti del mandante alla restituzione dell'indebitato non si sono prescritti.

Da questo punto di vista, la provenienza donativa potrebbe "spuntare" solo in ipotesi patologiche: ad esempio, nel 1990 il marito trasferisce alla moglie un immobile con l'incarico di venderlo entro 5 anni, poi il nulla e oggi nel 2015 la moglie va a vendere: a che titolo aveva il bene la moglie se il mandato e' ampiamente scaduto?

In uno degli ultimi mandati ad alienare senza rappresentanza sono riuscita ad ottenere la tassazione con le tre fisse di registro ipotecaria e catastale, proprio argomentando dal fatto che la proprietà viene sì trasferita dal punto di vista civilistico, ma essendo gravata da un ben preciso vincolo di destinazione (esecuzione del mandato) non genera capacità contributiva nel mandatario.

Non so come ho fatto, ma l'hanno accettata: anzi, vi dico di più. Prima mi hanno chiesto le proporzionali (come negozio traslativo fiscalmente gratuito) e poi ci hanno ripensato e hanno annullato (loro sponte) l'avviso di liquidazione.

La mia clausola invocava in prima battuta le fisse ed in subordine indicava il valore del negozio, e la parentela, per l'ipotesi in cui l'Ufficio non avesse aderito alla prima istanza

Chiedo: a qualche ufficio e' mai venuto in mente di qualificare il trasferimento (dal mandante al mandatario) oneroso (in quanto solvendi causa) e, come tale, di tassarlo al 9% sul valore dichiarato con possibilità di accertamento per maggior valore?

Si dovrebbe a mio avviso puntare sul trasferimento dal mandante al mandatario sospensivamente condizionato (e quindi le tre imposte fisse), ma questa soluzione mette in crisi la richiesta di nuova agevolazione prima casa da parte del mandante. La Cassazione da una rapida verifica effettuata mi sembra francamente contraria alla efficacia immediata del mandato ad alienare...Cass. 27 maggio 2003 n. 8393 addirittura parla di inammissibilità. Cass. 7 dicembre 1994 n. 10522 parla invece di trasferimento dal mandante al mandatario sospensivamente condizionato all'atto gestorio. Forse si potrebbe ricorrere al negozio fiduciario che sembra "assomigliare" al mandato ma è cosa ben diversa...

Dagli approfondimenti che io ho fatto in passato sul tema ricordo che quella riportata da Mariano è una delle ricostruzioni fatte.

Ma che in realtà (almeno mi sembra) debba considerarsi prevalente quella che attribuisce al mandato efficacia traslativa tutte le volte in cui il mandante, in esecuzione dello stesso (adempimento traslativo con causa esterna) trasferisce al mandatario (ex 1719 c.c.) i mezzi, ovvero la provvista per consentirgli di adempiere all'incarico.

E l'unico modo per farlo, è quello di trasferirgli la proprietà ancorché vincolata da un pactum fiduciae insito nel mandato.

Il trasferimento ha causa neutra (né onerosa, né gratuita) in quanto strettamente funzione e strumentale alla corretta esecuzione del negozio.

Questa l'idea che mi sono fatta..ma posso sbagliare

Naturalmente le osservazioni di Valentina sono giustissime ma il *punctum dolens* resta proprio l'efficacia IMMEDIATA del trasferimento IMMOBILIARE dal mandante al mandatario che come ho precisato non sembra essere gradito alla giurisprudenza (a quanto mi consta però).

Ribadisco invece la diversità tra mandato e fiducia: non mi sembra che sia il mandato ad avere come accessorio il *pactum fiduciae*, caso mai è l'esatto contrario: è il *pactum fiduciae* che può essere ulteriormente implementato dal mandato. La questione non è meramente terminologica...ma stiamo percorrendo aspetti comunque teorici...

La giurisprudenza mi sembra invece ammettere il TRASFERIMENTO IMMEDIATO DEL BENE IMMOBILE solo nel negozio fiduciario ma non nel mandato.