

## PERMUTA DI BENE PRESENTE CON BENE FUTURO - IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE

Si prospetta la seguente fattispecie. La società Alfa S.r.l. intende cedere in permuta alla società Beta S.r.l. la piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile in cambio, ad ugual titolo di permuta ed ora per allora, della piena proprietà di alcune porzioni immobiliari ultimate ricomprese nell'intervento edilizio da realizzare sul predetto terreno, beni futuri classificabili nelle categorie negozi e depositi (C1 e C2) e, quindi, qualificabili quali beni strumentali.

Ciò posto si chiede di sapere se nella fattispecie prospettata sia applicabile l'imposta ipotecaria nella misura del 3% del valore dei beni futuri (beni strumentali) e dell'imposta catastale nella misura fissa di Euro 168 sul trasferimento del terreno soggetto ad Iva e della misura dell'1% sul valore dei beni futuri.

1. A norma dell'art. 1552 c.c. «la permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro».

Il codice civile (all'art. 1470) definisce la vendita come «il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo»

Come è possibile rilevare dal raffronto, anche solo testuale, tra le due disposizioni, la differenza più rilevante tra vendita e permuta è, quindi, che il corrispettivo è rappresentato per l'una dal prezzo in danaro, cioè dallo scambio della cosa con il prezzo mentre nell'altra lo scambio riguarda il reciproco trasferimento della proprietà di cose o anche di diritti. I permutanti realizzano, in altri termini, la funzione economica e sociale del contratto di cui sono parti con lo scambio della proprietà di cose o di diritti, o di una cosa con un diritto (POGGI, voce Permuta (diritto civile), in Enc. Giur. Trecc.), con riferimento esclusivo al valore di questi ultimi. Conseguentemente la permuta non può trovar luogo quando le parti manifestano la volontà di trasferire una cosa contro un prezzo determinato (In questo senso GIANNATTASIO, *La permuta, il contratto estimatorio, la somministrazione*, in Tratt. dir. civ. e comm., a cura di Cicu - Messineo, Milano, 1960, 7; RUBINO, *La compravendita*, in Tratt. Dir. civ. e comm., a cura di Cicu - Messineo, Milano, 1962, 234, il quale sostiene che è il prezzo a distinguere la compravendita non solo dalla permuta ma anche da tutti quegli altri contratti con prestazioni corrispettive nei quali la prestazione di una parte consiste, come per la vendita, nel trasferimento di un diritto, ma il corrispettivo, in funzione di controprestazione, non è costituito da una somma di danaro).

Le descritte differenze tra le due tipologie contrattuali non impediscono l'applicazione alla permuta delle regole previste per la vendita, così come stabilisce l'art. 1555 c.c..

Si ritiene comunque che il contratto con cui due parti convengono il trasferimento della proprietà di un terreno, a fronte del trasferimento di un'unità immobiliare da costruire sul terreno medesimo possa essere qualificato come permuta e, più precisamente, come permuta di bene presente con bene futuro.

Tanto la dottrina quanto la giurisprudenza riconoscono l'ammissibilità di simile negozio, sia perché si ritengono applicabili alla permuta le norme sulla vendita di cose future contenute nell'art. 1472 c.c., sia in base alla disposizione di cui all'art. 1348 c.c., secondo cui la prestazione di cose future può essere dedotta in contratto, salvi particolari divieti della legge (COTTINO, *Permuta*, in *Comm. al cod.civ.*, diretto da Scialoja e Branca; GIANNATTASIO, *La permuta*, in *Tratt.dir.civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo; PATTI, *Permuta di area edificabile con unità immobiliare da realizzare sulla stessa*, in *Riv.not.*, 2002, 943, che precisa che il bene futuro deve essere "lecito, determinato o determinabile, restando subordinata alle esistenza di detti presupposti la legittimità della fattispecie"; in questo senso TASSANI, *Permuta di bene presente con bene futuro*, Studio n. 156/2008/T).

Appare importante sottolineare l'elemento della corrispettività e la natura di contratto consensuale, con effetti sia reali sia obbligatori.

Reali, perché il bene già esistente viene trasferito all'altra parte con effetto immediato, salvo che non dispongano diversamente specifiche clausole contrattuali (come in caso di condizione sospensiva consistente nel rilascio del permesso di costruire o nella stessa venuta esistenza del bene futuro).

Obbligatori, perché una delle parti assume un impegno avente ad oggetto il bene futuro che, nel momento in cui verrà ad esistenza, si trasferirà, senza necessità di un ulteriore consenso, alla controparte, quale effetto reale "differito" dello stesso contratto di permuta.

In questi casi si pone il problema di individuare l'oggetto del contratto di permuta, poiché una delle cose dedotte in contratto non è ancora venuta ad esistenza.

In via generale, pare opportuno ricordare che, secondo l'impostazione maggiormente accreditata nella letteratura più recente, l'oggetto del contratto viene individuato nella previsione volitiva, o nella rappresentazione descrittiva e programmatica del bene o ancora, senz'altro, nel contenuto del contratto, inteso quale insieme delle rappresentazioni programmatiche con cui le parti definiscono e indirizzano gli effetti del contratto.

In questa prospettiva si è sostenuto che l'oggetto coincida, più precisamente, con il contenuto sostanziale del contratto, inteso come l'insieme dei risultati giuridici e materiali programmati dalle parti: là dove il contratto preveda che determinati risultati si producano con riguardo a uno o più beni, nell'oggetto rientrerebbe, allora, specificamente il bene dovuto o ideale (e non invece il bene reale)

Questa concezione si basa, dunque, sull'idea che l'oggetto coincida non con il termine esterno d'incidenza degli effetti del contratto, ma con la rappresentazione del termine esterno ad opera delle parti quale elemento del dovuto.

Ritenendo che l'oggetto del contratto non sia il bene come porzione della realtà materiale, bensì la rappresentazione ideale che ne fanno le parti nel regolamento contrattuale (ossia il bene dovuto) più agevole diventa allora spiegare la regola che ammette la validità dei negozi sui beni futuri, poiché l'oggetto, quale rappresentazione del bene futuro, è già esistente al momento dell'accordo (Cfr. in questi termini e per i riferimenti in dottrina TROIANO, *La vendita di cosa futura*, in AA.VV., *I contratti di vendita*, D. Valentino (a cura di), Torino, 2007, 505 ss.) .

Seguendo questa logica pare consequenziale ritenere che l'oggetto del contratto di cui qui si tratta vada individuato, da una parte nella cosa presente, dall'altra nel bene futuro così come le parti lo hanno dedotto in contratto ed ivi descritto.

Da ciò deriva ulteriormente che il bene futuro oggetto del contratto può essere tanto un immobile "ultimato" quanto in "corso di costruzione".

Va ricordato, al riguardo, che ai sensi dell'art. 2645 *bis* sesto comma c.c., si intende *esistente* l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.

Tuttavia, secondo le disposizioni di cui al d.lgs. 122/2005 l'immobile deve considerarsi "*non ancora ultimato*" sino al momento in cui non venga a trovarsi nello "*stadio tale da consentire il rilascio del certificato di agibilità*".

In base a questa definizione, l'immobile potrà quindi considerarsi *ultimato* laddove siano stati eseguiti gli impianti e siano state completate le finiture, rendendo in tale modo il fabbricato "funzionale" agli usi per i quali è stato realizzato. Infatti l'art. 25 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) al primo comma, stabilisce che la domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata ai competenti uffici del Comune "*entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento*" con ciò lasciando intendere che il certificato di agibilità non può essere richiesto, né tanto meno rilasciato, sino a che non siano state completate anche le finiture (cfr. sul punto RIZZI, *Decreto legislativo 122/2005: la garanzia fideiussoria ed i presupposti di applicazione della nuova normativa*, studio n. 5813/C).

Le parti potrebbero comunque accordarsi per il trasferimento di un manufatto "in corso di costruzione" e, quindi, non ancora giunto a completamento ossia non ancora dotato della dichiarazione di agibilità o comunque non ancora provvisto dei requisiti che consentano di ottenerla. In questo caso dovrebbe essere convenzionalmente individuato il momento in cui la cosa acquista rilevanza sul piano economico e giuridico.

Laddove oggetto del contratto sia un bene futuro, alla luce delle considerazioni che precedono, occorrerà quindi aver riguardo al bene che le parti intendono trasferire a soddisfacimento dei propri interessi e quindi alle caratteristiche dell'immobile così come individuate nella descrittiva negoziale. Conseguentemente, se il fabbricato, così come descritto dalle parti, possiede i requisiti e le condizioni per essere dichiarato agibile, oggetto del contratto sarà un immobile "ultimato". Qualora le parti facciano invece riferimento ad un manufatto non provvisto dei requisiti che consentano di ottenere l'agibilità, oggetto del contratto sarà un immobile "in corso di costruzione".

In quest'ottica, parrebbe logico ritenere che l'effetto traslativo avvenga solo al momento in cui il processo produttivo del bene giunga a compimento in conformità alle rappresentazioni programmatiche contenute nel contratto (in questo senso sembra esprimersi TROIANO, *op. cit.*, 587).

2. Quanto ai profili fiscali, si ricorda che, ai fini IVA, viene in rilievo l'art. 11 del D.P.R. 633/72 (permuta e dazioni in pagamento), a mente del quale "le cessioni di beni ... effettuate in corrispettivo di altre cessioni di beni ... sono soggette all'imposta separatamente da quelle in corrispondenza delle quali sono effettuate". L'art. 13, comma 2, lett. d), individua poi, quale base

imponibile per le operazioni permutative, il “valore normale dei beni e dei servizi che formano oggetto di ciascuna di esse”.

In queste ipotesi le norme sull'IVA prescindono dall'unitarietà del contratto, per considerare distintamente le due prestazioni corrispettive del contratto medesimo; per conseguenza, dette norme dichiarano soggette ad imposta le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate in corrispettivo di cessione di beni e prestazioni di servizi, separatamente da quelle in corrispondenza delle quali sono effettuate (art. 11, D.P.R. 633/1972).

L'imponibilità ai fini IVA di ciascuna delle due operazioni presuppone, ovviamente, che ognuna possieda i requisiti oggettivi e soggettivi ai fini dell'imponibilità.

Laddove una o entrambe delle prestazioni corrispettive abbiano ad oggetto fabbricati, al fine di verificare il regime IVA in concreto applicabile, occorrerà anche aver riguardo alla natura dell'immobile stesso e all'ultimazione della costruzione.

Si ricorda, infatti, che ai sensi dell'art. 10 nn. 8-*bis*) e 8-*ter*) un regime distinto è previsto laddove la cessione abbia ad oggetto fabbricati strumentali per natura o diversi da questi e che il regime medesimo si ricollega al momento di ultimazione della costruzione.

In proposito pare opportuno sottolineare che la definizione fiscale di immobile “ultimato” sembrerebbe pressoché conforme a quella suindicata.

Nella prassi si ritiene, infatti, che il momento dell'ultimazione della costruzione debba essere individuato con riferimento a quello in cui intervenga da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto, funzionale al rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art.24 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 <sup>(1)</sup> (cfr. circ. 12/E 2007).

Circa il momento impositivo, In materia di IVA le cessioni di immobili si considerano di norma effettuate al momento della stipulazione degli atti relativi, ai sensi del primo comma dell'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972, tranne che nelle ipotesi in cui gli effetti traslativi o costitutivi si producono posteriormente. In tale caso la cessione si deve considerare effettuata al verificarsi di tali effetti. Tuttavia se prima della stipula o del trasferimento, viene pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato, alla data del pagamento, ai sensi del comma 4 dello stesso art. 6.

La giurisprudenza e la prassi concordano nel ritenere che, nell'ipotesi di permuta di bene presente con bene futuro, il momento impositivo (per entrambe le cessioni) possa essere individuato al momento in cui il contratto viene stipulato, in considerazione del fatto che la cessione del bene presente costituisce il corrispettivo del bene futuro (Ris. n. 460210 dell'8 giugno 1989, Cass. 484/1982, Cass. 10510/1991).

Per quanto riguarda l'imposta ipotecaria, considerata la disposizione di cui all'art. 2, D.P.R. 347/1990, che impone di commisurare la base imponibile a quella determinata “ai fini dell'imposta di registro o dell'imposta sulle successioni e donazioni”, e la unicità della formalità della trascrizione per il negozio di permuta, la stessa è calcolata considerando il “valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta” (Così circ. n. 8/E del 13/2/2007).

Per applicare l'imposta vanno, tuttavia distinti i vari beni oggetto dell'atto al fine di applicare l'imposta su quella sola cessione delle due (eventualmente soggette a differente aliquota), che assicura la maggiore tassazione come entità di imposta.

Quando la permuta è effettuata tra beni assoggettati alla stessa aliquota la maggiore imposta deriverà dal maggior valore dei beni permutati, nell'ipotesi, invece, che la permuta riguardi beni per i quali siano previste aliquote diverse, il valore da prendere in considerazione ai fini della tassazione è quello del bene che, in concorrenza con l'aliquota al medesimo applicabile, dia luogo alla maggiore imposta (cfr. sul punto CANNIZZARO, *Tassazione della permuta tra immobili soggetti entrambi ad imposta di registro ma ad aliquote diverse*, Risposta a quesito n. 64-2006/T, in Studi e materiali, 2006, 2103)

Secondo l'Agenzia delle Entrate, diversa soluzione deve invece prospettarsi per l'imposta catastale, visto che il contratto di permuta dà luogo a due distinte volture catastali, ognuna delle quali è autonomamente assoggettata a imposizione (Così circ. n. 8/E del 13/2/2007).

**3.** Alla luce delle considerazioni svolte è possibile ritenere che, nella fattispecie prospettata, entrambe le cessioni poste in essere dalle parti andranno soggette ad IVA da applicarsi al momento della stipula del contratto.

Per quanto attiene ai beni futuri (fabbricati) il regime di imponibilità o di esenzione andrà valutato con riferimento alla descrizione contenuta nell'atto e, quindi, laddove i beni possano considerarsi "ultimati", nel senso sopra indicato e abbiano le caratteristiche degli immobili strumentali per natura, dovrà farsi riferimento alle disposizioni dell'art. 10 n. 8 *ter*) del D.P.R. 633/1972.

Qualora ricorra quest'ultimo caso l'imposta ipotecaria, sarà applicabile nella misura del tre per cento sul valore dei beni immobili strumentali (futuri), ai sensi dell'art. 1 bis della tariffa allegata al d.lgs. 347/1990, se risulta che il valore di questi ultimi è quello "che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta" nel senso che si è sopra precisato.

L'imposta catastale dovrà invece essere applicata più volte, in relazione alle volture effettuate, nella misura dell'uno per cento sul valore dei beni immobili strumentali (futuri), e nella misura fissa di centosessantotto euro sul valore del terreno edificabile, ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 347/1990.

*Susanna Cannizzaro*

---

**1)** Per completezza, si ricorda che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo (come individuata nel paragrafo che precede) pur essendo esclusa dall'ambito applicativo dei richiamati nn. 8-*bis*) e 8-*ter*) dell'art. 10 del D.P.R. n. 633 del 1972, deve essere in ogni caso assoggettata ad Iva, riguardando un bene ancora nel circuito produttivo (cfr. circ. 12/E 2007).