

## L'AGENZIA DELLE ENTRATE SULL'ATTO DI CONFERMA URBANISTICA DAL QUALE EMERGE IL TRASFERIMENTO DI UN FABBRICATO

[PRASSI INTERPRETATIVE](#)

NOTIZIARIO N 207 DEL 08 NOVEMBRE 2024

[DEBORA FASANO](#)

Con la risposta ad interpello n. 214 del 31 ottobre 2024, l'Amministrazione finanziaria esamina la tassazione, ai fini dell'imposta di registro, di un atto di conferma urbanistica di un precedente atto di trasferimento di terreno, sul quale insisteva un fabbricato, già edificato, non menzionato.

In particolare, il notaio istante, nel chiedere «se debba procedersi alla tassazione del fabbricato omissso nell'atto di trasferimento ...», precisa - secondo quanto riportato nel documento di prassi- che «il dubbio ricade sul fatto che sia controverso se questi fabbricati già esistenti siano stati o meno trasferiti all'epoca dell'atto citato, in cui si è pagata la tassazione relativa al solo terreno, e se quindi, in sede di rettifica e conferma di tale atto nullo debba procedersi alla tassazione dei fabbricati medesimi ed in che misura».

Fermo restando che le risposte a interpello rese dall'Amministrazione finanziaria hanno efficacia limitatamente al caso concreto, l'Agenzia delle entrate, nella risposta ad interpello in esame, pur partendo dall'atto di conferma urbanistica, richiamando, in premessa, il dettato normativo di riferimento, contenuto nell'art. 46, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), non approfondisce la rilevanza del medesimo atto, anzi afferma, in modo poco chiaro, che «Nel caso di specie con la bozza dell'atto esaminato non viene effettuata una mera rettifica di dati catastali dell'immobile oggetto del precedente trasferimento, che non comparivano in modo corretto, ma viene modificata una parte essenziale del contratto, ovvero l'immobile oggetto del negozio precedente che, conseguentemente, acquisisce un valore economico differente».

E la stessa conclude sostenendo che «lo stipulando atto - pur non producendo effetti traslativi - nell'individuare gli immobili oggetto del precedente atto di compravendita e dei relativi riferimenti catastali, ridefinisce l'oggetto del precedente atto di trasferimento e assume una portata innovatrice dell'assetto giuridico preesistente e modificativa rispetto all'atto rettificato, rilevante ai fini della tassazione indiretta. Ciò posto, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, nella fattispecie in esame, in ossequio all'articolo 20 del citato TUR (...), si ritiene applicabile l'imposta di registro nella misura proporzionale del 3 per cento, prevista per gli *"Atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale"*, ai sensi dell'articolo 9 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR. Detta aliquota del 3 per cento è da applicare al "valore del bene o del diritto" oggetto dell'atto in esame che, trattandosi di beni immobili, si intende "il valore venale in comune commercio" (art. 51 del TUR)».

Rispetto alla rilevanza fiscale dell'atto di conferma, dal quale emerge il trasferimento di un fabbricato, la risposta ad interpello, dunque, non tiene conto della posizione della Cassazione, la quale, soffermandosi ad esaminare la fattispecie di un trasferimento di terreno sul quale insisteva un fabbricato non menzionato<sup>[1]</sup>, ha enucleato - come precisato da una nota di questo ufficio Studi a commento dell'orientamento della Cassazione, alla quale si rinvia per ogni approfondimento sul tema<sup>[2]</sup>- «un principio sintetizzabile come segue: l'atto di "conferma" riguarda "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici" ed è finalizzata a

sanare (art. 1423 c.c.) la nullità derivante dall'omessa indicazione degli estremi del titolo abilitativo all'edificazione (*ratione temporis*, licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire) mediante la dichiarazione della menzione mancante nell'atto originario. Laddove la "conferma", allo stesso tempo, contenga il riconoscimento che gli atti originari avevano avuto ad oggetto, per effetto dell'accessione, "anche" un *quid pluris*, ossia un fabbricato per il quale era necessario riportare la dichiarazione, nelle forme del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, artt. 38 e 47, che la costruzione era iniziata prima dell'1 settembre 1967, si pone il problema della rilevanza fiscale dell'atto. Il pacifico decorso del termine quinquennale (dalla stipulazione degli atti confermati) di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 76, comma 1, preclude l'assoggettabilità ad imposta di registro in misura proporzionale, anche per enunciazione, dell'acquisto del fabbricato, che era insito (e implicito) nell'acquisto del terreno ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 24, comma 1».

In altri termini, come rilevato anche nella nota innanzi richiamata, «la Cassazione pare innanzitutto escludere che l'atto di conferma possa essere di per sé tassato in misura proporzionale atteso l'automatismo cui è soggetto, sia sotto il profilo civilistico che fiscale, il trasferimento delle accessioni. In secondo luogo, i giudici di legittimità, muovendo dal presupposto che l'atto di conferma non costituisce il titolo del trasferimento dell'immobile in relazione al quale vengono effettuate le menzioni urbanistiche, ritengono che tale atto possa al più considerarsi enunciante il trasferimento già avvenuto, pur nella non perfetta coincidenza tra le parti. Ma anche seguendo questa strada, si esclude che l'operatività del meccanismo dell'enunciazione, pur fatto salvo dall'art. 30 del TUR possa risultare funzionale al superamento del limite temporale entro il quale l'accertamento doveva essere emesso a pena di decadenza»<sup>[3]</sup>.

Debora Fasano

---

<sup>[1]</sup> V. Cassazione n. 26443 del 20 novembre 2020.

<sup>[2]</sup> V. Segnalazione novità giurisprudenziali, *L'orientamento della Cassazione sull'atto di "conferma" dal quale emerge il trasferimento di un fabbricato: profili civilistici, urbanistici e fiscali*, in *CNN Notizie* dell'11 dicembre 2020, est. Cannizzaro - Tresca.

<sup>[3]</sup> Così Segnalazione novità giurisprudenziali, *L'orientamento della Cassazione sull'atto di "conferma" dal quale emerge il trasferimento di un fabbricato: profili civilistici, urbanistici e fiscali* cit., alla quale si rinvia per le perplessità in ordine al ricorso all'enunciazione e al termine decadenziale quinquennale.