

Transazioni. L'atto produce effetti sul piano tributario sostanziale anche se l'unità viene subito intestata a un acquirente terzo

Vietato «dribblare» la permuta

Bocciata la prassi di intestare l'immobile al compratore per evitare il registro

Francesco Falcone

■ L'abuso del diritto, in materia di registro, si può annidare anche in un atto di vendita immobiliare che viene qualificato dall'Ufficio come atto di permuta. A dirlo è stata la Ctr Emilia Romagna con la sentenza 1926/10/14 (presidente D'Orazi, relatore D'Amato) che ha confermato totalmente la sentenza di primo grado. Quest'ultima, però, parlando di elusione, aveva escluso l'applicabilità delle sanzioni.

La vicenda prende origine dalla stipula di un atto pubblico di vendita, qualificato dall'Ufficio come permuta con attribuzione a favore di terzo. Con tale atto è stato previsto che tre signore cedevano ad una società immobiliare un immobile di poco superiore ai 650mila euro. La società immobiliare aveva già pagato questo immobile in parte (circa 240mila euro) con assegni, in parte (circa 400mila euro) mediante cessione di altro immobile e nella rimanente minima parte (circa 10mila euro) mediante lavori da eseguire su questo ultimo immobile.

Poiché la società immobiliare aveva l'intenzione di procedere alla ristrutturazione dell'immobile e un signore - terzo comparente nell'atto - era interessato al suo acquisto e all'esecuzione delle opere di ristrutturazione, la società aveva deciso di non intestarsi il bene e di non assumere, quindi, in proprio il rischio di impresa connesso all'esecuzione dei lavori e alla ricerca di idonei acquirenti. Così come affermato in un punto specifico dell'atto **notarile**, infatti, la società ha scelto di attribuire al terzo direttamente gli effetti della rogito.

Pertanto, l'immobile di circa 650mila euro veniva trasferito direttamente dalle tre signore venditrici all'acquirente terzo.

L'atto veniva tassato con imposte di registro, catastali e ipotecarie calcolate con i benefici della prima casa (spettante all'acquirente). Contemporaneamente, però, un secondo immobile (quello di circa 400mila euro) veniva trasferito - a parziale pagamento del primo (da 650mila euro) - dalla società immobiliare alle tre signore venditrici e veniva tassato con Iva calcolata in base all'aliquota agevolata sulla prima casa (spettante alle signore).

L'agenzia delle Entrate, ritenendo che le parti non avevano configurato una permuta, come invece avrebbero dovuto, ha emesso un avviso di liquidazione per abuso del diritto basato sul presupposto che il primo immobile è stato prima dato in permuta alla società immobiliare e, solo in un secondo momento, ceduto al terzo. In estrema sintesi, l'Ufficio ha recuperato imposte di registro e ipocatastali del 10% sul valore venale di circa 650mila euro dell'immobile oggetto dell'atto **notarile** a rogito, definito come atto di permuta con attribuzione a favore del terzo. Le parti avevano ritenuto di tassarlo come semplice compravendita in regime agevolato, mentre l'Ufficio ha ritenuto di doverlo ulteriormente tassare anche come permuta.

Contro questo avviso di accertamento la società ha proposto opposizione in Commissione tributaria provinciale. La Ctp ha accolto parzialmente il ricorso, dichiarando inapplicabili le sanzioni e confermando nel resto l'accertamento. Secondo i giudici di primo grado non risultavano dall'atto **notarile** le finalità perseguite dalle parti e il contribuente non aveva precisato i motivi del suo comportamento che - secondo i giudici - potevano essere ricondotti solo al perseguimento di un puro ri-

sparmio di imposta.

Secondo la Ctr è corretto affermare che l'atto di permuta con attribuzione ad un acquirente terzo del risultato non opera alcun effetto traslativo sotto il profilo civilistico (in quanto la società nel caso in esame non si è intestata alcun bene), ma è sbagliato sostenere lo stesso principio sul piano tributario sostanziale. Con la riforma tributaria degli anni Settanta il legislatore aveva scelto di dare importanza agli effetti giuridici dell'atto, che in questo caso per la società non ci sono stati, posto che la società non ha acquistato nulla.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Permuta

● 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.

La legge prevede anche che è valido il contratto stipulato a favore di un terzo qualora lo stipulante vi abbia interesse. Salvo patto contrario il terzo acquista il diritto contro il promittente per effetto della stipulazione. Questa, però, può essere revocata o modificata dallo stipulante finché il terzo non abbia dichiarato, anche in confronto del promittente, di volerne profittare.

