

Roma,

Alle Direzioni provinciali

OGGETTO: Imposte di registro e di bollo - Chiarimenti su alcune fattispecie discusse nell'ambito del gruppo di lavoro Direzione regionale – Consiglio notarile di Roma.

Al fine di assicurare chiarezza sul regime fiscale applicabile ad alcune fattispecie negoziali e uniformità di comportamento tra gli uffici della regione, con la presente nota si forniscono chiarimenti relativi a:

- 1) regime di imposizione degli atti di compravendita delle partecipazioni sociali;
- 2) tassazione della riserva di usufrutto successivo contenuta in un contratto di donazione o compravendita;
- 3) tassazione dell'atto con il quale viene esplicitato il consenso alla cancellazione d'ipoteca;
- 4) tassazione del contratto preliminare in presenza di caparra o di acconto-prezzo;
- 5) tassazione degli atti ricognitivi di avveramento della condizione sospensiva o dell'evento che dà luogo ad ulteriore liquidazione;
- 6) tassazione degli atti di risoluzione per mutuo consenso di un precedente atto di donazione.

Tali questioni sono state oggetto di analisi nell'ambito del "gruppo di lavoro", costituito il 10 novembre del 2010, tra questa Direzione Regionale e il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, e integrano i documenti di prassi disponibili. In particolare, si richiamano la Guida Operativa alla tassazione degli atti notarili, aggiornata con la Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, e la Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 che contiene i primi chiarimenti sull'applicazione delle nuove norme che, dal 1° gennaio 2014, disciplinano gli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari sotto il profilo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e stabiliscono l'aumento della misura fissa di tali imposte.

1. Regime di imposizione degli atti di compravendita delle partecipazioni sociali

1.1 Disciplina civilistica

La compravendita delle partecipazioni sociali (nella prassi “cessione di azioni o di quote sociali”) è il contratto mediante il quale un soggetto (*cedente-venditore*) trasferisce ad altro soggetto (*cessionario-acquirente*) la proprietà delle azioni o delle quote sociali detenute in una società verso il corrispettivo di un “prezzo”.

La cessione delle azioni o quote di una società ha come *oggetto immediato* la partecipazione sociale e solo quale *oggetto mediato* la quota parte del patrimonio sociale che tale partecipazione rappresenta.

Alla vendita delle azioni o quote sociali consegue, infatti, l’acquisto dello *status* di socio e la misura della partecipazione del nuovo socio in società.

In forza del principio di libertà delle forme, nei rapporti tra le parti, la cessione è valida ed efficace in virtù del semplice consenso manifestato dalle stesse (cfr. Cass. 2 maggio 2007, n. 10121).

La forma dell’atto, infatti, è, ai fini della validità, libera, anche in presenza di un patrimonio societario immobiliare, ma la forma scritta è pretesa *ad probationem* per l’iscrizione nel Registro delle Imprese e nel libro dei soci.

L’atto di compravendita delle partecipazioni sociali può, quindi, assumere la forma:

- dell’atto pubblico;
- della scrittura privata autenticata;
- della scrittura privata non autenticata.

Tale regola generale deve però essere coordinata con le norme civilistiche che regolano gli schemi societari e che contengono disposizioni *ad hoc* per i trasferimenti delle quote sociali, anche ai fini della opponibilità del trasferimento alla società e agli altri soci.

Nelle società di persone predomina, rispetto all’aspetto patrimoniale, il profilo personale che determina una tendenziale personalizzazione della vicenda a livello di *intuitus personae*, a differenza delle società di capitali nelle quali esiste una organizzazione interna del gruppo che si distacca dalle singole persone dei contraenti.

Ne discende che “*i mutamenti della compagine sociale, quando riguardano soci illimitatamente responsabili di una società di persone, comportano una*

modificazione del contratto sociale, che può avvenire soltanto con il consenso di tutti i soci, se non è convenuto diversamente, in base all'art. 2252 c.c., applicabile (oltre che alla società semplice, n.d.r.) anche alle società in nome collettivo ed a quelle in accomandita semplice in virtù del richiamo degli artt. 2293 e 2315 c.c.” (cfr. Tribunale di Milano, 22/12/1989, *Giur. di merito* 1991, 550).

Questi elementi sono sottolineati anche dalla Corte di Cassazione che, nel pronunciarsi sull'interpretazione dell'art. 2252 c.c. (rubricato “*Modificazioni del contratto sociale*”), ha precisato che “*Il consenso unanime richiesto per la costituzione delle società di persone occorre anche per l'allargamento della base sociale mediante l'ingresso di nuovi soci, non essendo ammissibile, dato l'intuitus personae che domina la costituzione di tali società e la loro attività, l'inserimento nella compagine sociale, con deliberazione di maggioranza, di nuovo socio*” (cfr. Cass. 14 febbraio 1984, n. 1122).

Nelle società di capitali, invece, le partecipazioni sociali possono liberamente circolare, salvo condizioni poste dall'atto costitutivo, dalle quali possono discendere limitazioni convenzionali.

Nell'ambito delle società di capitali bisogna, poi, distinguere, tra le *società per azioni* nelle quali le quote di partecipazione sono incorporate in azioni che circolano secondo le regole proprie dei titoli di credito e le *società a responsabilità limitata* nelle quali la partecipazione è rappresentata da “quote” che circolano secondo le regole della cessione del contratto di società.

La *circolazione delle azioni* è regolata dall'art. 2355 c.c., che prevede: “*Nel caso di mancata emissione dei titoli azionari il trasferimento delle azioni ha effetto nei confronti della società al momento dell'iscrizione nel libro dei soci. Le azioni al portatore si trasferiscono con la consegna del titolo. Il trasferimento delle azioni nominative si opera mediante girata autenticata da un notaio o da altro soggetto secondo quanto previsto dalle leggi speciali. Il trasferimento delle azioni nominative con mezzo diverso dalla girata si opera a norma dell'art. 2022 c.c. (ndr, l'art. 2022 c.c. disciplina i trasferimenti dei titoli di credito e, in sostanza, prevede l'annotazione dell'acquirente sul titolo e nel registro dell'emittente)*”.

Con riferimento ai trasferimenti delle quote di s.r.l., invece, il secondo comma dell'art. 2470 c.c., ai fini dell'opponibilità dell'atto alla società, dispone che “*l'atto di trasferimento, con sottoscrizione autenticata, deve essere depositato entro trenta giorni, a cura del notaio autenticante, presso l'ufficio del registro delle imprese nella cui circoscrizione è stabilita la sede sociale*”.

L'art. 36, comma 1-bis, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 ha statuito che “*l'atto di trasferimento di cui al secondo comma dell'art. 2470 c.c. può essere*

sottoscritto con firma digitale ed è depositato, entro trenta giorni, presso l'ufficio del registro delle imprese nella cui circoscrizione è stabilita la sede sociale, a cura di un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater, della legge 24 novembre 2000, n. 340 (ndr, sono i soggetti iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali)”¹.

1.2 Imposta di registro e imposta di bollo

Sulla base dell'inquadramento giuridico appena delineato si può individuare il corretto regime di imposizione, ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, degli atti di compravendita delle partecipazioni sociali.

Sotto il profilo dell'imposta di registro, la negoziazione o compravendita di azioni o quote di partecipazione in società o enti:

- se effettuata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, deve essere registrata in termine fisso e sconta l'imposta di registro nella misura fissa (attualmente pari ad € 200,00), ai sensi dell'art. 11 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986;
- se effettuata mediante scrittura privata non autenticata, deve essere registrata solo in caso d'uso ed è soggetta all'imposta di registro nella misura fissa (attualmente pari ad € 200,00), ai sensi dell'art. 2 della Tariffa, Parte Seconda, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

La compravendita delle azioni, invece, se effettuata esclusivamente **mediante girata** sui titoli (e, quindi, senza il ricorso ad un atto pubblico o a una scrittura privata), non è soggetta a registrazione, ai sensi dell'art. 8 della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986 (la Tabella indica gli “*Atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione*”).

Per quanto riguarda le **cessioni di quote di s.r.l.** effettuate con l'intermediazione di uno dei soggetti iscritti negli albi dei dottori commercialisti,

¹ L'art. 14, comma 8, della legge 12 novembre 2011, n. 183 ha precisato che “*il comma 1-bis dell'art. 36 del D.L. n. 112/2008 deve intendersi nel senso che l'atto di trasferimento delle partecipazioni di società a responsabilità limitata ivi disciplinato è in deroga al secondo comma dell'art. 2470 c.c. ed è sottoscritto con la firma digitale di cui all'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005*”. Ai sensi dell'art. 16, comma 10-bis, del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 “*Gli intermediari abilitati ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater, della legge n. 340/2000 (ndr, sono gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali) sono obbligati a richiedere per via telematica la registrazione degli atti di trasferimento delle partecipazioni di cui all'art. 36, comma 1-bis, del D.L. n. 112/2008, nonché al contestuale pagamento telematico dell'imposta dagli stessi liquidata e sono altresì responsabili ai sensi dell'art. 57, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 131/1986*” secondo le modalità e i termini stabiliti dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 1° aprile 2009, n. 42914. “*In materia di imposta di bollo si applicano le disposizioni previste dall'art. 1, comma 1-bis1, numero 3), della tariffa, parte prima, del D.P.R. n. 642/1972, come sostituita dal D.M. 20 agosto 1992*”.

dei ragionieri e periti commerciali ai sensi dell'art. 36, comma 1-*bis*, del D.L. n. 112/2008 e dell'art. 14, comma 8, della legge n. 183/2011 (quindi senza l'intervento notarile), la Circolare n. 58/E del 17/10/2008 ha precisato che tali atti sono soggetti alla disciplina delle scritture private autenticate sia per quanto riguarda i termini per la registrazione (in termine fisso) sia per quanto concerne la misura dell'imposta di registro (€ 200,00 *ex art.* 11 della Tariffa, parte prima, acclusa al TUR). Nello specifico, secondo il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 1° aprile 2009:

- l'atto di trasferimento delle quote deve recare anche la firma digitale dell'intermediario, quale soggetto obbligato a richiedere la registrazione, e la marca temporale apposta all'atto dell'ultima firma digitale delle parti contraenti;
- entro 20 giorni dalla stipula dell'atto, l'intermediario deve trasmettere in via telematica – unitamente all'atto medesimo – la richiesta di registrazione (attraverso il software “*Cessione quote societarie*”), addebitando sul proprio conto corrente convenzionato con l'Agenzia delle Entrate la somma corrispondente alle imposte dovute;
- l'Agenzia delle Entrate invia telematicamente la ricevuta di avvenuta trasmissione dell'atto, unitamente all'avvenuto addebito delle imposte.

Con riferimento all'imposta di bollo, l'art. 7, secondo comma, della Tabella-Allegato B al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 (la Tabella indica gli “*Atti, documenti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto*”), così come modificato dall'art. 37 del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, prevede l'esenzione dall'imposta di bollo in modo assoluto per “*Azioni, titoli di quote sociali, obbligazioni ed altri titoli negoziabili emessi in serie, nonché certificati di tali titoli, qualunque sia il loro emittente compresi gli atti necessari per la creazione, l'emissione, l'ammissione in borsa, la messa in circolazione, la negoziazione o la compravendita di detti titoli*”.

L'esenzione opera esclusivamente con riguardo alla compravendita dei titoli rappresentativi della partecipazione sociale (ad esempio, opera nel caso in cui le azioni al portatore sono trasferite solo mediante consegna del titolo all'acquirente oppure nel caso in cui le azioni nominative sono trasferite solo attraverso la girata autenticata).

L'esenzione non trova applicazione per i trasferimenti di partecipazioni sociali attuati mediante atto pubblico o scrittura privata.

Per gli atti relativi ai trasferimenti delle partecipazioni sociali sottoposti a registrazione mediante procedure telematiche trova applicazione, infatti, l'art. 1, comma 1-*bis*1, della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, secondo il quale agli “*Altri atti rogati, ricevuti o autenticati da notai o da altri pubblici ufficiali sottoposti a registrazione con procedure telematiche e loro copie conformi per uso registrazione*” si applica l'imposta di bollo nella seguente misura:

ATTI SOGGETTI AD IMPOSTA DI BOLLO	MISURA IMPOSTA DI BOLLO
Atti propri delle società e degli enti diversi dalle società non ricompresi nel comma 1- <i>bis</i> , incluse la copia dell'atto e la domanda per il registro delle imprese	€ 156,00
Procure, deleghe e simili	€ 30,00
Atti di cessione di quote sociali	€ 15,00
Tutti gli altri atti	€ 45,00

Dunque, per i contratti aventi ad oggetto il **trasferimento delle quote sociali di una società di persone, dato che** implicano una modificazione del contratto sociale, sono richieste anche le formalità nel Registro delle Imprese. Tali contratti, pertanto, devono scontare l'imposta di bollo nella misura di € 156,00 prevista dall'art. 1, comma 1-*bis*.1, n. 1), della Tariffa Parte Prima acclusa al D.P.R. n. 642 del 1972 a differenza degli atti di trasferimento delle quote di partecipazioni in società di capitali per i quali bisogna assolvere l'imposta di bollo nella misura di € 15,00 ai sensi del n. 3) del predetto art. 1, comma 1-*bis*.1.

In relazione all'imposta di bollo dovuta per la registrazione degli atti di cessione di quote di s.r.l. sottoscritti in forma digitale e depositati nel Registro delle Imprese a cura di dottori commercialisti o esperti contabili, l'art. 16, comma 10-*bis*, del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, estende espressamente le “*disposizioni previste dall'art. 1, comma 1-*bis*1, numero 3), della tariffa, parte prima, del D.P.R. n. 642/1972, come sostituita dal D.M. 20 agosto 1992*”.

Per gli atti (ossia le scritture private non autenticate e stipulate senza l'intermediazione di un notaio o dottore commercialista) relativi ai trasferimenti delle partecipazioni sociali **non sottoposti a registrazione mediante procedure telematiche** trova applicazione, invece, l'art. 1, comma 1-*ter*, della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, secondo il quale alle “*Domande, denunce ed atti che le accompagnano, presentate all'ufficio del registro delle imprese ed inviate per via telematica ovvero presentate su supporto informatico ai*

sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 15 marzo 1997, n. 59: per ciascuna domanda, denuncia od atto” si applica l'imposta di bollo nella misura indicata nella tabella seguente in funzione della tipologia di soggetto interessato.

SOGGETTO	MISURA IMPOSTA DI BOLLO
Ditta individuale	€ 17,50
Società di persone	€ 59,00
Società di capitali	€ 65,00

2. Regime di tassazione della riserva di usufrutto successivo contenuta in un contratto di donazione o compravendita

2.1 Disciplina civilistica

L'atto con il quale un soggetto trasferisce, a titolo oneroso o a titolo gratuito, la nuda proprietà di un bene ad altro soggetto riservando l'usufrutto, vita natural durante, a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio di terzi va ricondotta nella sfera di operatività dell'art. 796 c.c. che prescrive: *“è permesso al donante di riservare l'usufrutto dei beni donati a proprio vantaggio e dopo di lui a vantaggio di un'altra persona o anche di più persone, ma non successivamente”*.

Si ha in tal caso non già una doppia attribuzione (donazione della piena proprietà al donatario e costituzione tra questi e il donante del diritto di usufrutto), ma un'unica vicenda: donazione della nuda proprietà con automatica costituzione dell'usufrutto. Più precisamente la riserva di usufrutto è modalità accessoria, atta a delimitare l'oggetto della donazione, cosicché il proprietario donante muta la natura del suo diritto di godimento.

La vicenda è, invece, duplice se il donante riserva a terzi l'usufrutto. Secondo la Corte di Cassazione *“Mentre la donazione con riserva di usufrutto in favore del donante configura un negozio unitario, avente ad oggetto il trasferimento immediato della nuda proprietà ed, a termine, il trasferimento dei diritti corrispondenti all'usufrutto, mantenuti temporaneamente dal donante, la donazione con riserva di usufrutto in favore di un terzo dà luogo a due distinti negozi: un trasferimento della nuda proprietà in favore del donatario, ed un'offerta di donazione dell'usufrutto in favore del terzo, improduttiva di effetti fino a che non intervenga l'accettazione del terzo medesimo, prima della morte del costituente, nella prescritta forma dell'atto pubblico.*

L'ipotesi classica di riserva di usufrutto successivo si configura quando, ad esempio, Tizio dona al figlio Sempronio la nuda proprietà di un certo immobile

riservando l'usufrutto, vita natural durante, a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio dell'altro coniuge Caia.

Ne consegue che, *“qualora il donante riservi l'usufrutto sui beni donati a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio di un terzo, come consentito dall'art. 796 c.c., il donatario della nuda proprietà acquista il pieno dominio alla cessazione dell'usufrutto del donante, se il terzo riservatario non abbia accettato prima della morte del donante stesso; consegue, altresì, la non configurabilità di una riserva di usufrutto in favore di un soggetto non determinato al momento della donazione, ma da nominarsi con testamento, stante l'inaammissibilità di un'offerta contrattuale in favore di persona indeterminata, e comunque l'impossibilità del perfezionamento della donazione dell'usufrutto, con l'accettazione da parte del donatario dell'offerta del donante, prima della morte di quest'ultimo”* (in questo senso Cass., sez. II, 24 luglio 1975, n. 2899, *Giust. Civ.* 1976, I, 584).

Dalla lettura della sentenza si evince chiaramente che i giudici di legittimità ancorano il perfezionamento del negozio di donazione di usufrutto all'accettazione da parte del beneficiario (nell'esempio fatto, la riserva di usufrutto disposta da Tizio in favore di Caia richiede l'accettazione da parte di quest'ultima); l'efficacia è, inoltre, condizionata alla premorienza del disponente rispetto al beneficiario del diritto di usufrutto. Nell'esempio, la premorienza del disponente (Tizio) rispetto al beneficiario della donazione (Caia) rappresenta l'evento dedotto sotto una condizione sospensiva, verificatasi la quale l'atto di liberalità acquista efficacia (c.d. donazione *si praemoriar* -a condizione che premuoia).

2.2 Imposte di registro e sulle successioni e donazioni

Inquadrata la fattispecie sotto il profilo civilistico, si esaminano di seguito i risvolti fiscali sotto il profilo dell'imposta di registro e dell'imposta sulle successioni e donazioni.

La Corte di Cassazione, con sentenza del 08/03/2002, n. 3407, si è pronunciata, ritenendo corretto il comportamento dell'Agenzia, su una fattispecie di donazione della proprietà di alcuni immobili a un donatario, con riserva a vantaggio del donante, e dopo di lui, di un terzo dell'usufrutto vitalizio dei cespiti donati. Alla morte del donante, il beneficiario dell'usufrutto ha presentato all'ufficio del Registro una denuncia di avverata condizione con indicazione del valore degli immobili e l'ufficio ha liquidato l'imposta dovuta per il trasferimento del diritto di usufrutto.

Nell'analisi del caso prospettato, i giudici di legittimità hanno chiarito, in via preliminare, che *“Il soggetto che, per spirito di liberalità, riservi a favore di una*

terza persona l'usufrutto su beni donati ad altri in (nuda) proprietà pone in essere sia una donazione del dominio (destinato a diventare pieno nel momento della cessazione del cennato diritto reale parziario), sia (nella ricorrenza dei relativi presupposti, e, segnatamente, dell'accettazione del beneficiato) una donazione dell'usufrutto (cfr., al riguardo, Cass. Civ., Sez. II, sent. 24/08/1957, n. 3413 e sent. 24/09/1975, n. 2899).

In presenza di donazione con riserva, accettata, di usufrutto a favore di un terzo, pertanto, ... deve essere ravvisata la sussistenza di due atti di liberalità distinti, passibili, a mente del combinato disposto dell'art. 60 del D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 e dell'art. 21 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131, di essere separatamente ed autonomamente tassati”.

Sulla base di queste premesse, la Corte di Cassazione ha affermato che: *“Sotto altro profilo, è da dire che nel caso di donazione con riserva (accettata) di usufrutto a favore, anche, di un terzo, secondo la previsione dell'art. 796 cod. civ., ossia nell'ipotesi, configuratasi nella fattispecie, in cui il donante abbia riservato l'usufrutto, in un primo tempo, a sé e, dopo la sua morte, ad un'altra persona, l'atto di liberalità posto in essere in favore di quest'ultima si rivela differito nei suoi effetti e condizionato alla premorienza del donante medesimo al beneficiato, e, perciò, a mente dell'art. 27 del D.P.R. n. 131 del 1986, operante in materia di imposta sulle donazioni ex art. 60 del D.Lgs. n. 346 del 1990, l'imposta proporzionale ad esso relativa viene riscossa dopo l'avveramento dell'evento dedotto in condizione, e deve essere applicata su base imponibile determinata con riferimento alla data in cui, a seguito di detto avveramento, il negozio diventa realmente efficace (art. 43, comma 1, lett. A), del D.P.R. n. 131 del 1986) ed effettivamente costitutivo del diritto reale parziario donato”.*

Questi principi sono richiamati anche in una recente sentenza della Corte di Cassazione (Sez. V, sent. 20/01/2011, n. 1217) .

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono si ritiene che di fronte ad un atto con il quale un soggetto (es., Tizio) trasferisce – a titolo oneroso oppure a titolo gratuito ovvero per spirito di liberalità – ad un altro soggetto (es. Sempronio) la nuda proprietà di un bene immobile riservando l'usufrutto, vita natural durante, a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio di un'altra persona (es. Caia) bisogna distinguere, ai fini della corretta individuazione del regime di tassazione da applicare, due distinte ipotesi a seconda che il donatario/beneficiario della riserva di usufrutto successivo accetti o meno tale riserva in suo favore:

1. nell'ipotesi in cui il donatario/beneficiario (Caia) intervenga in atto accettando la riserva di usufrutto successivo in suo favore si ravvisa la

sussistenza di due negozi giuridici da tassare in via autonoma e separata: un negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio); e un contratto di donazione di usufrutto sottoposto a condizione sospensiva *si praemoriar* tra il donante (Tizio) e il beneficiario/donatario (Caia);

2. nell'ipotesi in cui il donatario/beneficiario (Caia) non intervenga in atto per accettare la riserva di usufrutto successivo in suo favore si ravvisa la sussistenza di un negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio); di un'offerta di donazione di usufrutto che resterà priva di effetti fino a che non intervenga l'accettazione del terzo medesimo (Caia), prima della morte del disponente (Tizio), nella prescritta forma dell'atto pubblico.

Nell'ipotesi di cui al punto 1, la tassazione della fattispecie contrattuale in esame dovrà seguire i seguenti principi:

- a. il negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio) scontrerà, in sede di registrazione, l'imposta di registro in misura proporzionale se il trasferimento è a titolo oneroso oppure l'imposta sulle successioni e donazioni, secondo le regole ordinarie e nel rispetto delle franchigie previste dal TUS, qualora il trasferimento è a titolo gratuito o giustificato da spirito di liberalità;
- b. il contratto di donazione di usufrutto sottoposto a condizione sospensiva *si praemoriar* tra il donante (Tizio) e il beneficiario/donatario (Caia), deve essere assoggettato, in sede di registrazione, all'imposta di registro nella misura fissa ai sensi dell'art. 27 del TUR;
- c. in caso di avveramento dell'evento dedotto in condizione (e quindi di morte del donante prima della morte del beneficiario), il donatario/beneficiario (Caia) deve presentare, entro il termine perentorio di 20 giorni dalla morte del donante (Tizio), la "*denuncia di avveramento della condizione*" ex art. 19 del TUR; l'ufficio competente, di conseguenza, procederà a riscuotere la differenza tra l'imposta sulle successioni e donazioni dovuta secondo le norme vigenti

al momento di formazione dell'atto e quella pagata in sede di registrazione.

Nell'ipotesi di cui al punto 2, la tassazione della fattispecie contrattuale in esame dovrà seguire le seguenti regole:

- a) il negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio) sconterà, in sede di registrazione, l'imposta di registro in misura proporzionale se il trasferimento è a titolo oneroso oppure l'imposta sulle successioni e donazioni, secondo le regole ordinarie e nel rispetto delle franchigie previste dal TUS, qualora il trasferimento è a titolo gratuito o giustificato da spirito di liberalità;
- b) l'offerta di donazione di usufrutto, mancando l'accettazione del beneficiario (Caia) non configura una disposizione tassabile né ai fini dell'imposta di registro né ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni;
- c) al momento della registrazione dell'atto pubblico contenente l'accettazione da parte del donatario/beneficiario, il negozio risultante dal collegamento negoziale di questo atto con il primo atto contenente l'offerta di donazione di usufrutto sconterà, in sede di registrazione, l'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 27 del TUR;
- d) in caso di avveramento dell'evento dedotto in condizione (e quindi di morte del donante prima della morte del beneficiario), il donatario/beneficiario (Caia) deve presentare, entro il termine perentorio di 20 giorni dalla morte del donante (Tizio), la “*denuncia di avveramento della condizione*” ex art. 19 del TUR; l'ufficio competente, di conseguenza, procederà a riscuotere la differenza tra l'imposta sulle successioni e donazioni dovuta secondo le norme vigenti al momento di formazione dell'atto e quella pagata in sede di registrazione.

3. Regime di tassazione dell'atto con il quale viene esplicitato il consenso alla cancellazione d'ipoteca

3.1 Aspetti di carattere civilistico

Per individuare il corretto regime di tassazione, ai fini dell'imposta di registro, dell'*atto di assenso alla cancellazione d'ipoteca* viene dapprima inquadrata la tematica sotto il profilo civilistico, analizzando sia il caso in cui

nell'atto si faccia riferimento a un credito estinto o a un debito rimesso sia quello in cui sia esplicitato solo il consenso del creditore alla cancellazione dell'ipoteca senza far alcun riferimento a un credito o debito. Si analizzano, in sostanza, anche le differenze con gli istituti della *quietanza di pagamento* e della *remissione del debito*.

L'art. 1200 c.c., "*Liberazione dalle garanzie*", prevede che "*Il creditore che ha ricevuto il pagamento deve consentire la liberazione dei beni dalle garanzie reali date per il credito e da ogni altro vincolo che comunque ne limiti la disponibilità*".

"In tema di ipoteca, infatti, la natura reale del vincolo ed il valore costitutivo dell'iscrizione comportano che, mentre nei confronti del creditore l'estinzione dell'obbligazione estingue anche la garanzia ipotecaria che l'assiste, nei confronti dei terzi è necessaria anche la cancellazione dell'ipoteca, poiché il permanere dell'iscrizione, nonostante l'estinzione del credito, può essere di pregiudizio per il proprietario, in quanto determina un intralcio al commercio giuridico del bene, potendo i terzi ignorare la reale situazione ed essendo essi generalmente inclini a dare rilevanza all'apparenza del vincolo" (in questo senso Cass., Sez. I, 26/07/1994, n. 6958; conforme, Cass. 25/11/1975, n. 3938).

Tra le cause di estinzione dell'ipoteca elencate dall'art. 2878 c.c. viene annoverata proprio la "*cancellazione dell'iscrizione*".

Ai sensi dell'art. 2882 c.c., "*La cancellazione consentita dalle parti interessate deve essere eseguita dal Conservatore in seguito a presentazione dell'atto contenente il consenso del creditore. Per quest'atto devono essere osservate le forme prescritte dagli artt. 2821, 2835 e 2837*".

Al pari della concessione d'ipoteca, pertanto, anche il consenso del creditore alla cancellazione d'ipoteca può essere manifestato mediante dichiarazione unilaterale da rendersi, a pena di nullità, per atto pubblico o scrittura privata autenticata (artt. 2821 e 2835 c.c.).

La Corte di Cassazione (cfr. Cass. Sez. III, 01/10/1989, n. 10893), nel commentare l'art. 2882 c.c., ha chiarito che a seguito del pagamento del debito a garanzia del quale sia stata in precedenza iscritta ipoteca, il creditore soddisfatto è tenuto, ai sensi dell'art. 1200 c.c., a prestare il proprio consenso nelle forme prescritte dalla legge, alla cancellazione dell'iscrizione (dovendo, in caso contrario, rispondere dei danni subiti dal proprietario del bene), e deve altresì attivarsi, nei modi più adeguati alle circostanze, affinché il consenso così prestato pervenga al debitore (onde questi possa allegarlo all'istanza di cancellazione da rivolgere al

Conservatore), ma non è anche obbligato a chiedere, di sua iniziativa, detta cancellazione.

L'art. 2883 del c.c., nel disciplinare la *“Capacità per consentire la cancellazione”*, recita: *“Chi non ha la capacità richiesta per liberare il debitore non può consentire la cancellazione dell'iscrizione, se non è assistito dalle persone il cui intervento è necessario per la liberazione. Il rappresentante legale dell'incapace e ogni altro amministratore, anche se autorizzati a esigere il credito e a liberare il debitore, non possono consentire la cancellazione dell'iscrizione, ove il credito non sia soddisfatto”*.

Dalla lettura della norma richiamata sembra desumersi che l'*atto di assenso alla cancellazione d'ipoteca* sia un atto dispositivo del diritto che non può essere posto in essere ove il credito non sia stato soddisfatto.

Tuttavia, la Corte di Cassazione, pronunciandosi sull'efficacia probatoria di un *atto di assenso alla cancellazione di ipoteca* posto in essere dall'amministratore di una società, ha affermato che *“ il fatto che l'amministratore della società abbia sottoscritto un atto di consenso alla cancellazione dell'ipoteca non dimostra necessariamente che il credito della società garantito dall'ipoteca sia stato pagato, potendo il detto amministratore non avere rispettato il limite posto ai suoi poteri dal citato art. 2883”* (così Cass., Sez. III, 25/03/1999, n. 2819).

Secondo i giudici, dunque, la dichiarazione dell'amministratore della società mutuante di riconoscere *“estinti gli obblighi derivanti dal contratto di mutuo”* non significa, nel suo tenore letterale, che il mutuo è stato adempiuto, ma può fare riferimento a qualunque causa di estinzione dell'obbligazione derivante da tale contratto; dunque, non può ravvisarsi in questa dichiarazione il contenuto di una quietanza di pagamento, dato che il dichiarante non ha affermato un fatto (l'adempimento), ma un effetto giuridico (l'estinzione di un'obbligazione, riconducibile ad un fatto giuridico che rimane imprecisato).

Per quanto riguarda, invece, la *quietanza*, l'art. 1199 c.c. statuisce che *“Il creditore che riceve il pagamento deve, a richiesta e spese del debitore, rilasciare quietanza e farne annotazione sul titolo, se questo non è restituito al debitore. Il rilascio di una quietanza per il capitale fa presumere il pagamento degli interessi”*.

La quietanza cui fa riferimento l'art. 1199 c.c. è una dichiarazione scritta in forma privata o pubblica con la quale il creditore attesta di aver ricevuto il pagamento in essa indicato. *“La quietanza costituisce atto unilaterale ricettizio che contiene esclusivamente il riconoscimento di avere riscosso quanto è stato pagato dal debitore”* (cfr. Cass. 07/03/1991, n. 2410).

Si tratta di una tipica dichiarazione di scienza con funzione di prova documentale precostituita e non integra un negozio in quanto il creditore non dispone del suo diritto, ma certifica il fatto dell'avvenuto pagamento. Secondo la Cassazione, infatti, “*la quietanza è un atto unilaterale che importa il riconoscimento del pagamento fatto dal debitore e non ha efficacia negoziale*” (così Cass. 12/05/1964, n. 531). In sostanza, il debitore adempiente ha diritto di esigere che la quietanza indichi il titolo o causa del pagamento, in considerazione della funzione certificativa della quietanza e del valore liberatorio del pagamento².

Infine, l'istituto della *remissione del debito*, rappresenta uno dei modi di estinzione dell'obbligazione diversi dall'adempimento: è un negozio unilaterale mediante il quale il creditore rinuncia gratuitamente al diritto di credito.

La dichiarazione del creditore di rimettere il debito ha carattere recettizio in quanto per produrre l'estinzione dell'obbligazione essa deve essere comunicata al debitore. Quest'ultimo può rifiutare la remissione del debito, ma ha l'onere di comunicare il rifiuto al creditore entro un congruo termine.

L'art. 1238 c.c., “*Rinunzia alle garanzie*”, statuisce che “*La rinunzia alle garanzie dell'obbligazione non fa presumere la remissione del debito*”.

Sulla base dei principi delineati si può concludere che, sul piano civilistico, “*quietanza*”, “*remissione del debito*” e “*atto di assenso alla cancellazione di ipoteca*” sono tre atti autonomi e distinti tra loro, ciascuno con una propria funzione economico-sociale tipizzata dal legislatore civilistico.

In ottemperanza al disposto dell'art. 1238 c.c., l'*atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca* non potrà mai configurare una *remissione del debito*.

Allo stesso modo, la *quietanza* non potrà mai configurare un *atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca*.

Tuttavia l'*atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca* può contenere in sé anche la *quietanza* o la *remissione del debito*. Ciò avviene quando dal contenuto negoziale dell'*atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca* possano evincersi elementi idonei ad attestare il fatto giuridico (il pagamento o la rimessione del debito) che ha determinato l'estinzione dell'obbligazione del mutuatario.

² Secondo i giudici di legittimità il rilascio di una quietanza, ai sensi dell'art. 1199 c.c., ha anche il valore di “*una confessione stragiudiziale dell'avvenuto pagamento dell'obbligazione*” (cfr. Cass., Sez. III, 07/09/2007, n. 18882 e Cass., Sez. II, 31/10/2008, n. 26325).

3.1 Regime fiscale applicabile

Alla luce della ricostruzione civilistica operata si analizzano le implicazioni fiscali dell’*“atto di assenso alla cancellazione dell’ipoteca”* sul piano dell’imposta di registro.

L’art. 20 del TUR stabilisce che l’imposta di registro *“è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma”*.

L’ufficio, pertanto, deve indagare la reale volontà delle parti e sottoporre a tassazione gli effetti giuridici che l’atto è oggettivamente idoneo a produrre, anche se non espressamente previsti dalle parti, secondo la sua effettiva qualificazione giuridica.

Non vi è dubbio che un *“atto di assenso alla cancellazione dell’ipoteca”* che dia atto anche dell’adempimento dell’obbligazione produce sia l’effetto di consentire alla cancellazione dell’ipoteca, sia l’effetto di attestare l’avvenuto pagamento del mutuo da parte del mutuatario e quindi gli effetti tipici della *quietanza* o della *remissione del debito*.

Di converso, un *“atto di assenso alla cancellazione dell’ipoteca”* con il quale il creditore si limita esclusivamente a manifestare il proprio consenso alla cancellazione dell’ipoteca senza fare alcun riferimento al fatto giuridico che ha determinato l’estinzione dell’obbligazione non può configurarsi anche come *quietanza* o *remissione del debito*.

Alla luce dei principi sopra delineati si ritiene che il regime di tassazione dell’*“atto di assenso alla cancellazione dell’ipoteca”* è il seguente:

- a. se dal contesto negoziale si evincono elementi che, oltre al consenso alla cancellazione dell’ipoteca, sono idonei ad attestare l’avvenuto pagamento del mutuo da parte del debitore, allora tale atto si configura anche come *quietanza* con la conseguenza che scontrerà l’imposta di registro in misura fissa per l’*assenso alla cancellazione d’ipoteca* e l’imposta di registro nella misura dello 0,50% per la *quietanza*, ai sensi dell’art. 6 della Tariffa Parte Prima allegata al TUR. La base imponibile su cui calcolare l’imposta è costituita dall’entità del credito (cioè del mutuo), quando indicata in atto, oppure dall’importo dell’ipoteca in assenza di qualsiasi indicazione dell’importo del mutuo estinto.
- b. se, invece, nell’atto sono indicati solo gli estremi dell’iscrizione ipotecaria da cancellare e il consenso alla cancellazione della stessa e non si desumono ulteriori elementi che certificano il fatto giuridico che ha causato l’estinzione

dell'obbligazione, allora tale atto sconterà solo l'imposta di registro nella misura fissa, dato che non sussistono elementi in base ai quali poter presumere che l'atto di assenso configuri una quietanza o una remissione del debito da sottoporre ad imposizione con imposta proporzionale.

4. Regime di tassazione del contratto preliminare

Il regime impositivo del contratto preliminare è trattato nella Guida Operativa contenuta nella Circolare n. 18/E del 29/05/2013 (par. 3.1), alla quale si rimanda.

Per fornire un ulteriore supporto operativo, si riporta ora solo lo schema riepilogativo di tassazione delle casistiche che si presentano con maggiore frequenza.

CONTRATTO PRELIMINARE	IMPOSTA DI REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO
senza caparra e senza anticipo di prezzo	€ 200,00	€ 200,00	€ 155,00
con caparra confirmatoria	€ 200 + 0,50%	€ 200,00	€ 155,00
con pagamento di acconto prezzo	€ 200,00 + 3%	€ 200,00	€ 155,00
con caparra confirmatoria e pagamento di acconto prezzo	€ 200,00 + 0,50% + 3%	€ 200,00	€ 155,00
con pagamento di acconto prezzo soggetto ad IVA	€ 200,00 + € 200,00	€ 200,00	€ 155,00
con caparra confirmatoria e pagamento di acconto prezzo soggetto ad IVA	€ 200,00 + 0,50% + € 200,00	€ 200,00	€ 155,00

5. Tassazione degli atti ricognitivi di avveramento della condizione sospensiva o dell'evento che dà luogo a ulteriore liquidazione

La problematica è stata affrontata nell'ambito del "gruppo di lavoro" tra questa Direzione Regionale e il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

Tuttavia, si evidenzia che, successivamente, la Direzione Centrale Normativa, è con la Risoluzione n. 7/E del 14/01/2014, è intervenuta ed ha fornito

chiarimenti in merito alla possibilità di equiparare alla denuncia *ex art. 19 del TUR* l'atto notarile di “*accertamento dell'avveramento della condizione*” (anche detto *atto ricognitivo*), precisando che si tratta di una forma alternativa di adempimento dell'obbligo di denuncia previsto dall'art. 19 del TUR tutte le volte in cui l'atto, al pari della denuncia, assicuri l'interesse dell'Erario al corretto esercizio del potere impositivo al verificarsi della condizione sospensiva o di altro evento.

L'*atto ricognitivo*, pertanto, assolve anche all'obbligo di denuncia quando dallo stesso atto risulti esplicitamente il suo collegamento all'atto originario e siano rispettate le condizioni e i termini previsti dal citato art. 19 del TUR.

Nello specifico, l'*atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva o dell'evento che dà luogo ad ulteriore liquidazione*:

- deve essere presentato per la registrazione **improrogabilmente entro 20 giorni** dall'avveramento della condizione sospensiva o dal verificarsi dell'evento ulteriore, termine perentorio da rispettare anche nel caso di registrazione telematica per la quale l'art. 3-*bis*, comma 1, del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 463 prevede un termine di 30 giorni;
- deve essere registrato necessariamente presso l'ufficio dove è stato registrato il primo atto;
- sconta, in sede di registrazione, l'imposta di registro principale in misura fissa in quanto atto privo di contenuto patrimoniale, salvo il caso che racchiuda altre disposizioni negoziali suscettibili di tassazione diversa.

L'ufficio provvede a liquidare l'imposta complementare dovuta in base all'atto originario e in conseguenza degli eventi sopravvenuti e notifica, alle parti l'avviso di liquidazione, con modalità analoghe a quelle riguardanti la denuncia di cui all'art. 19 del TUR.

In caso di registrazione tardiva dell'*atto ricognitivo* (oltre i 20 giorni) si applicano le regole generali in tema di ravvedimento operoso *ex art. 13 del D.Lgs 18 dicembre 1997, n. 472*, come illustrato nella Circolare del 23 luglio 1998, n. 192, par. 3.

6. Tassazione applicabile agli atti di risoluzione per mutuo consenso di un precedente atto di donazione

Anche in tema di tassazione degli atti di risoluzione per *mutuo consenso*, senza previsione di corrispettivo, di atti di donazione aventi ad oggetto diritti reali immobiliari si rinvia ai documenti di prassi dell'Agenzia e, in particolare, ai

chiarimenti forniti dalla Direzione Centrale Normativa con la Risoluzione n. 20/E del 14 febbraio 2014.

Sulla base dei principi enunciati nella risoluzione, la risoluzione per *mutuo consenso* non costituisce presupposto per la restituzione delle imposte corrisposte in occasione del precedente atto di trasferimento che viene risolto per volontà delle parti.

Per quanto riguarda la tassazione da applicare all'atto di risoluzione per *mutuo consenso* - senza previsione di corrispettivo - di atti di donazione si ritiene che trovino applicazione le previsioni recate dall'art. 28 del TUR che detta la disciplina prevista per la risoluzione dei contratti.

Resta, in ogni caso, fermo il principio sancito dall'art. 20 del TUR secondo cui l'imposta di registro deve essere applicata in considerazione degli effetti giuridici prodotti dagli atti presentati per la registrazione.

Nell'atto di risoluzione per *mutuo consenso* di un precedente atto di donazione avente per oggetto un bene immobile, senza previsione di un corrispettivo, le parti si obbligano alla sola restituzione del bene immobile e perciò tale fattispecie non integra il presupposto per l'applicazione della disciplina prevista per i trasferimenti immobiliari dall'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, dato che la consegna dell'immobile all'originario proprietario non assume rilievo ai fini dell'imposta proporzionale di registro.

Dunque, l'atto di risoluzione per *mutuo consenso* afferente ad un atto di donazione per il quale non è previsto alcun corrispettivo, deve essere assoggettato a registrazione, con applicazione dell'imposta in misura fissa.

Considerato l'effetto retroattivo prodotto dalla risoluzione convenzionale per *mutuo consenso* di un atto di donazione (elimina *ab origine* gli effetti prodotti dal primo contratto), qualora questa abbia ad oggetto un diritto reale immobiliare, le imposte ipotecaria e catastale devono essere applicate nella misura fissa di € 200,00.

Invece, nell'ipotesi in cui dalla risoluzione del contratto derivino prestazioni patrimoniali in capo alle parti, ovvero venga pattuito un corrispettivo per la risoluzione del precedente atto di donazione, si applica l'imposta proporzionale di registro ai sensi dell'art. 28, comma 2, del TUR.

Al fine di garantire nella regione la corretta applicazione delle norme che disciplinano la tassazione degli atti notarili e un'omogenea azione di controllo i

Direttori provinciali assicurano il presidio dell'attività verificando che le istruzioni fornite con la presente nota siano applicate in tutte le fasi di trattazione degli atti – dal controllo dell'autoliquidazione, al controllo sostanziale ed, eventualmente, nell'ambito del contenzioso.

IL DIRETTORE REGIONALE

Aldo Polito

Firma autografa sostituita con indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'art 3, comma 2, del d.lgs. n. 39/1993.