

Roma, 123 LUG. 2014

NOTAIO GUIZZO FRANCESCA
C/O STUDIO PROFESSIONALE
MESTRE - V.LE ANCONA 24
30172 VENEZIA (VE)

Direzione Regionale del Veneto
Marghera, via G. De Marchi 16
Vc - Marghera

Prot.

OGGETTO: *Imposta di registro - trasferimento immobiliare eseguito al fine di estinguere un mutuo posto in essere verbalmente tra le parti (datio in solutum ex art. 1197 c.c.) - questioni interpretative*
Interpello 954-805/2013-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.
NOTAIO GUIZZO FRANCESCA
Codice Fiscale GZZFNC65D41L565I
Istanza presentata il 18/11/2013
Documentazione integrativa presentata il 01/04/2014

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 21 del DPR n. 131 del 1986, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il Notaio Francesca Guizzo è stato incaricato di stipulare un atto intitolato 'prestazione in luogo di adempimento con trasferimento immobiliare', in forza del quale il signor Maurizio [REDACTED] (figlio) intende trasferire ai signori Ignazio [REDACTED] (padre) e Gina (madre) la sua quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà su alcuni immobili ai

fine di estinguere un debito della somma pari a euro 150.000,00 che il medesimo signor Maurizio ha contratto precedentemente nei confronti dei suoi genitori a titolo di finanziamento per l'acquisto degli immobili oggetto del presente trasferimento, nonché al fine di sopperire a temporanee esigenze finanziarie del medesimo.

Il predetto finanziamento, fa presente il notaio istante, è stato concluso verbalmente tra le parti dell'attuale trasferimento.

In relazione al trasferimento della nuda proprietà in esame, le parti intendono avvalersi, sussistendone i requisiti sia oggettivi che soggettivi, delle regole di determinazione della base imponibile previste dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266. Detto valore, determinato sulla base delle rendite catastali, risulta pari a complessivi euro 132.120,48.

Il notaio istante precisa che la fattispecie prospettata configura una ipotesi di 'datio in solutum' (articolo 1197 c.c. - prestazione in luogo dell'adempimento), in quanto viene posto in essere un trasferimento immobiliare (a titolo oneroso) al fine di estinguere un debito preesistente tra le parti.

Con riferimento alla suddetta fattispecie contrattuale, il notaio rappresenta una obiettiva incertezza in ordine alla tassazione da applicare ai fini dell'imposta di registro; chiede, quindi, di conoscere se, e in che misura, nel caso de quo, trovino applicazione i disposti di cui agli articoli 21 (Atti che contengono più disposizioni) e 22 (Enunciazione di atti non registrati) del Testo unico dell'imposta di registro, approvato con il DPR 26 aprile 1986, 131 (di seguito TUR).

In particolare, il notaio chiede se :

- nel caso in esame, ricorra un'ipotesi di enunciazione nell'atto da registrare del precedente debito, sorto in forza di un contratto di finanziamento concluso verbalmente tra le parti;
- in occasione della registrazione del contratto in esame debba essere corrisposta l'imposta solo per il trasferimento dell'immobile, ovvero anche per il riconoscimento del debito, contestuale al trasferimento e dallo stesso necessitato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il notaio ritiene che nel caso proposto ricorra un'ipotesi di 'datio in solutum' (articolo 1197 c.c. - prestazione in luogo dell'adempimento), in quanto il trasferimento immobiliare (a titolo oneroso) è eseguito al fine di estinguere un debito esistente tra le parti. Tale fattispecie traslativa trova la sua causa, dunque, nell'adempimento di un debito; in considerazione di tale ragione, la dichiarazione in atto dell'esistenza del debito (e del titolo che lo fonda) è, di tutta evidenza, necessaria al fine di far emergere la causa del contratto, vale a dire la sua causa onerosa estintiva.

Si tratterebbe, a parere del notaio istante, di un contratto avente ad oggetto l'estinzione soddisfattiva del credito, ossia di un contratto solutorio, a titolo oneroso, che consente la liberazione dal debito per il tramite di una prestazione diversa da quella originariamente dovuta; in tale ottica, è pacifico che oggetto della prestazione, che deve tenere luogo di quella originaria, possa essere anche il trasferimento di un diritto reale (articolo 1197 comma 2 c.c.).

A parere del notaio istante, l'indicazione nell'atto de quo dell'obbligazione originaria è funzionale all'esatta individuazione di un elemento necessario del contratto stesso (l'obbligazione da estinguere), senza tuttavia che ad essa debba essere necessariamente attribuita autonoma natura di riconoscimento del debito.

Per quanto riguarda la tassazione della 'datio in solutum', l'istante ritiene che laddove quest'ultima comporti, come nel caso di specie, il trasferimento di diritti immobiliari e sia al di fuori del campo applicativo dell'IVA, debba scontare l'imposta di registro nella misura prevista dalla Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, commisurata ai beni che formano oggetto della prestazione (oltre che le imposte ipotecaria e catastale).

Il notaio ritiene, inoltre, che ai fini della tassazione della dazione in pagamento non

assuma rilevanza (neppure sotto il profilo dell'enunciazione o del riconoscimento del debito) l'indicazione dell'obbligazione precedente da estinguere, laddove, come detto, si tratti solo di un'indicazione funzionale all'individuazione di un elemento essenziale del contratto stesso.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il notaio ritiene:

- che la fattispecie in commento non rilevi quale atto enunciato, ai sensi del secondo comma dell'articolo 22 del TUR, poiché la 'datio in solutum' ha esattamente la finalità di far cessare gli effetti del contratto verbale enunciato, in quanto volta all'estinzione del debito sorto in forza del predetto contratto verbale;
- che nel contratto di 'datio in solutum' de quo non assuma autonoma rilevanza, agli effetti fiscali, l'indicazione dell'obbligazione da estinguere, quale atto di natura dichiarativa, in quanto tale dichiarazione appare funzionale all'esatta individuazione di un elemento necessario del contratto stesso.

Il Notaio ritiene, in definitiva, che alla fattispecie in esame torni applicabile l'imposta proporzionale di registro nella misura prevista dall'articolo 1 della Tariffa, allegata al TUR per gli atti costitutivi di diritti reali, da calcolarsi sulla base imponibile determinata, ai fini dell'imposta di registro, secondo il criterio del c.d. 'prezzo valore', attribuito ai diritti immobiliari oggetto della (diversa) prestazione di trasferimento, oltre che alle imposte ipotecaria e catastale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con riferimento alla presente istanza di interpello, si fa presente, in via preliminare che, ai sensi dell'articolo 20 del TUR, 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 apparente*".

La tassazione è operata, dunque, indipendentemente dalla qualificazione giuridica

attribuita dalle parti, in considerazione degli effetti giuridici che l'atto presentato per la registrazione produce.

Al fine di individuare la corretta tassazione applicabile, occorre, dunque, procedere all'esame dell'atto per stabilire se le previsioni in esso contenute e gli effetti giuridici dalle stesse prodotte rilevino ai fini dell'imposta di registro.

Dalla lettura dell'atto allegato alla presente istanza di interpello e delle precisazioni fornite a seguito della richiesta di documentazione integrativa, si evince che le parti riconoscono che "*... il signor ... Maurizio è debitore nei confronti dei signori ... Ignazio e ... Gina della complessiva somma di euro 150.000 ...*".

Tale debito, si precisa, deriva da una "*... somma che i medesimi signori ... hanno corrisposto al signor ... Maurizio a titolo di finanziamento ...*", le parti, inoltre, rappresentano di voler modificare tale "*...rapporto obbligatorio ..., consentendo al debitore di liberarsi eseguendo una prestazione diversa da quella dovuta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1197 del codice civile ...*".

Sulla base di tali premesse, nell'atto in esame viene disposto che il signor Maurizio trasferisca "*...ai signori...Ignazio e...Gina, che in regime di comunione legale dei beni accettano ed acquistano, la quota indivisa di ½ di nuda proprietà dei seguenti immobili: ...*".

Ciò posto, con riferimento al primo quesito, appare utile rammentare che l'articolo 22 del TUR stabilisce che "*Se in un atto sono enunciate disposizioni contenute in atti scritti o contratti verbali non registrati e posti in essere tra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene l'enunciazione, l'imposta si applica anche alle disposizioni enunciate*".

Il secondo comma del predetto articolo dispone, tuttavia, che "*L'enunciazione dei contratti verbali non soggetti a registrazione in termine fisso non dà luogo all'applicazione dell'imposta quando gli effetti delle disposizioni enunciate sono già cessati o cessano in virtù dell'atto che contiene l'enunciazione*".

Secondo quanto riferito dall'istante, il contratto di finanziamento è stato stipulato tra il

signor Maurizio ed i suoi genitori in forma verbale e, dunque, in relazione allo stesso, non vige l'obbligo della registrazione in termine fisso, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2 e 3 del TUR.

Tenuto conto, inoltre, che gli effetti di detto rapporto di finanziamento cessano proprio in virtù della conclusione dell'atto pubblico in esame, con il quale i creditori accettano ed acquistano la nuda proprietà degli immobili, in luogo del denaro prestato, deve ritenersi che, nell'ipotesi prospettata, l'enunciazione del finanziamento concesso verbalmente dai genitori a favore del figlio non rilevi ai fini dell'applicazione dell'articolo 22, comma 2, del TUR.

Per quanto riguarda, invece, il secondo quesito proposto, concernente la rilevanza della dichiarazione resa nelle premesse dell'atto, attestante l'esistenza del rapporto di debito tra il signor Maurizio ed i suoi genitori, si osserva preliminarmente che, il riconoscimento del debito si sostanzia in una dichiarazione con la quale il debitore di un rapporto obbligatorio (rapporto fondamentale o sottostante) attesta di essere tenuto ad eseguire una prestazione nei confronti del creditore.

Per effetto della ricognizione del debito, viene dispensato, ai sensi dell'articolo 1988 del c.c., "*...colui a favore del quale è fatta dall'onere di provare il rapporto fondamentale [c.c. 1309, 1987, 2720, 2944]. L'esistenza di questo si presume fino a prova contraria [c.c. 2697]*".

Come si evince dall'articolato normativo, chi riconosce un debito, dunque, non assume una nuova obbligazione rispetto al rapporto fondamentale ma attesta l'esistenza, la validità, e l'esigibilità del rapporto sottostante, oltre che i limiti del suo contenuto.

Con riferimento alla natura degli atti di riconoscimento del debito, la Corte di Cassazione, con un orientamento ormai consolidato, ha chiarito che "*...in tema di imposta di registro, alla ricognizione di debito, atto avente, in quanto tale, "natura dichiarativa" è applicabile l'aliquota dell'1 per cento fissata per tale specie di atti dall'articolo 3 della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. E' poi diverso problema valutare se sia stato adeguatamente sottoposto ad imposta l'atto cui la*

ricognizione rimanda" (cfr. Cassazione 20 giugno 2008, n. 16829).

In senso conforme si veda, altresì, la Cassazione 28 maggio 2007, n. 12432.

Tra gli atti di natura dichiarativa sono annoverabili, dunque, gli atti di ricognizione di debito che sono diretti, in buona sostanza, ad accertare i diritti esistenti in capo alle parti.

Ai fini dell'imposta di registro, la tassazione degli *"atti di natura dichiarativa relativi a beni o rapporti di qualsiasi natura..."* è disciplinata dall'articolo 3 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, che prevede l'applicazione dell'imposta con l'aliquota proporzionale dell'1 per cento.

La previsione normativa recata dal citato articolo 3 assoggetta autonomamente a tassazione gli atti di natura dichiarativa, in quanto produttivi di effetti giuridici autonomi.

A parere della scrivente, nell'ambito applicativo di tale disposizione deve essere ricondotta anche la dichiarazione resa nell'atto di datio in solutum in esame, con la quale il debitore riconosce l'esistenza di un rapporto di finanziamento e ne attesta l'attualità.

Al riguardo, occorre, tuttavia, considerare che l'indicazione dell'obbligazione originaria (riconoscimento del debito) nell'atto di datio in solutum appare strettamente funzionale alla individuazione di un elemento necessario del contratto.

Detta ricognizione è, dunque, causalmente collegata alla disposizione solutoria con la quale viene estinta l'obbligazione richiamata. In sostanza, nell'atto in esame sono contenute due disposizioni che derivano necessariamente l'una dall'altra.

Ai fini dell'imposta di registro, per la tassazione dell'atto in argomento trova applicazione la previsione recata dall'articolo 21, comma 2, del TUR, secondo il quale *"Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa"*.

Nel caso di specie, la disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa è

individuabile nel trasferimento immobiliare che consegue all'atto di *datio in solutum*, per il quale l'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR prevede, in linea generale, l'assoggettamento all'aliquota del 9 per cento (7 per cento, per gli atti pubblici stipulati e per le scritture private autenticate entro il 31 dicembre 2013). In applicazione del principio dettato dall'articolo 21, comma 2, del TUR non è, invece, dovuta l'imposta relativa alla disposizione ricognitiva, prevista nella misura dell'1 per cento dall'articolo 3 della Tariffa, parte prima, del TUR.

Alla luce di tali considerazioni deve ritenersi, pertanto, che il contratto in esame debba essere registrato con il pagamento dell'imposta di registro proporzionale prevista dall'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, per gli atti traslativi a titolo oneroso, e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna.

Circa la determinazione della base imponibile, ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale, della fattispecie traslativa in esame, si fa presente, da ultimo, di condividere il parere reso dal notaio istante in ordine alla applicabilità del criterio del c.d. 'prezzo valore', semprechè ricorrano le condizioni previste dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266. .

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale del Veneto, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.

IL DIRETTORE CENTRALE

Annalisa Dolci