



## Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 13/04/2005 n. 46

### Oggetto:

Cessione volontaria di beni compresi in procedura espropriativa in favore della societa' X spa

### Sintesi:

La risoluzione fornisce chiarimenti in merito al corretto trattamento tributario degli atti di cessione volontaria di beni immobili compresi in una procedura espropriativa in favore di una societa' di capitali. In particolare viene chiarito che la solidarieta' passiva al pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per i soggetti venditori va esclusa nel caso in cui la procedura espropriativa sia stata attivata allo scopo specifico di far acquisire la proprieta' del bene espropriato proprio al soggetto acquirente, non essendo determinante l'identita' soggettiva tra il soggetto che inizia la procedura esecutiva ed il soggetto acquirente.

### Testo:

La questione rappresentata riguarda il regime tributario degli atti di cessione volontaria di beni compresi in procedura espropriativa in favore della societa' X s.p.a..

Sull'applicabilita' dell'imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo non sussistono dubbi, atteso che l'Ufficio competente ha applicato le imposte proporzionali previste dall'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro per le cessioni di terreni (quindici per cento se agricolo, otto per cento negli altri casi), nonche' l'articolo 1 della tariffa allegata al testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e l'articolo 10, comma 1, del medesimo testo unico, in conformita' alla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 208/E del 2003.

Codesta Direzione Regionale, con riferimento agli atti di acquisto, da parte della societa' X s.p.a., di immobili per realizzare la linea ad alta velocita' ....., esprime dubbi sull'applicabilita' dell'articolo 57, comma 8, del testo unico dell'imposta di registro, ai sensi del quale "...Negli atti di espropriazione per pubblica utilita' o di trasferimento coattivo della proprieta' o di diritti reali di godimento l'imposta e' dovuta solo dall'ente espropriante o dall'acquirente senza diritto di rivalsa...".

In particolare, si pone il problema della necessita' o meno di notificare gli avvisi di liquidazione anche ai venditori, quali soggetti obbligati solidalmente al pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

I dubbi si fondano sulla circostanza che il procedimento espropriativo e' stato iniziato dal consorzio di imprese KZL S.p.a., mentre i beni sono stati acquistati da X s.p.a. (soggetto distinto da KZL S.p.a.), dal momento che nella risoluzione n. 72/E del 2001 si afferma che "...Per poter fruire del regime esentativi (...) e' necessario che in relazione agli immobili oggetto delle cessioni di cui si tratta sia gia' in corso un procedimento espropriativo per pubblica utilita' e che l'acquirente non sia un soggetto diverso dal beneficiario del procedimento di espropriazione medesimo..".

In proposito, si fa presente che il significato da attribuire al termine "espropriante" e' puntualizzato nella risoluzione del Ministero delle Finanze (Direzione Centrale Finanza Locale) del 24 marzo 1992, prot. 129, nella quale si e' detto che "...la parola "espropriante", specialmente se letta nel contesto della norma esonerativa in commento, non puo' avere altro significato che quello di indicare il soggetto, sia esso lo stesso ente cui spetta la potesta' espropriativa ovvero un diverso soggetto pubblico o privato, in favore del quale e' preordinata l'espropriazione per pubblica utilita'; in altri termini, il soggetto che comunque, in assenza

del detto trasferimento volontario, sarebbe divenuto proprietario del bene al compimento della procedura di espropriazione del bene stesso...".

Al fine di escludere il venditore dall'obbligo solidale del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, occorre, pertanto, accertare se la procedura espropriativa e' stata attivata al precipuo scopo di far acquisire la proprieta' del bene espropriato proprio alla X s.p.a., non essendo in tal caso determinante la "...identita' soggettiva tra il soggetto che inizia la procedura esecutiva ed il soggetto che poi acquista da parte dei venditori volontari...".

In proposito, potrebbe tornare utile - qualora riferibile al caso di specie - il disposto dell'articolo 6, comma 8, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, secondo cui "...Se l'opera pubblica o di pubblica utilita' va realizzata da un concessionario o contraente generale, l'amministrazione titolare del potere espropriativo puo' delegare, in tutto o in parte, l'esercizio dei propri poteri espropriativi, determinando chiaramente l'ambito della delega nella concessione o nell'atto di affidamento, i cui estremi vanno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo. A questo scopo i soggetti privati cui sono attribuiti per legge o per delega poteri espropriativi, possono avvalersi di societa' controllata. I soggetti privati possono altresì avvalersi di societa' di servizi ai fini delle attivita' preparatorie.".

In definitiva, si e' del parere che la responsabilita' solidale dei venditori possa essere esclusa, con la conseguenza di affermare l'obbligazione tributaria esclusivamente in capo alla X s.p.a., qualora dagli atti della procedura esecutiva o da quelli dalla medesima presupposti possa desumersi che l'esproprio era finalizzato alla acquisizione in proprieta' da parte della X s.p.a. dei beni espropriati.