



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 21/06/2007 n. 141

Oggetto:

Sentenza costitutiva ex articolo 2932 del codice civile - imposta di registro - applicazione tabellare ex articolo 1, comma 497 della legge 266/2005

Sintesi:

Ai fini dell'applicazione del comma 497 in commento, all'atto della cessione dell' "immobile ad uso abitativo e relative pertinenze", l'acquirente deve rendere al notaio, apposita richiesta di determinazione della base imponibile con criterio tabellare, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Le parti hanno l'obbligo di indicare, oltre all'imponibile, anche il corrispettivo pattuito.

Dalla lettera della norma, emerge la necessita' che la parte acquirente renda al notaio, all'atto della cessione, la richiesta di determinazione catastale della base imponibile. Cio' porta ad escludere che la stessa possa applicarsi anche a fattispecie diverse, nelle quali non interviene la figura del notaio e, quindi, anche nell'ipotesi di trasferimento coattivo disposto con sentenza ex articolo 2932 cc..

Nel caso in commento, la base imponibile sara', quindi, costituita dal valore dell'immobile alla data dell'atto traslativo ex articolo 43, comma 1 lett. a), vale a dire il valore "venale in comune commercio" (articolo 51, comma 2, del T.U.R.).

Testo:

Con istanza di interpello, presentata ai sensi dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante riferisce che, in data 14/09/2006, il Tribunale di con sentenza n./06, ex articolo 2932 del codice civile, ha disposto il trasferimento - sotto condizione - al Sig. Omega, della proprieta' di un appartamento sito in

In data 28.12.06 sono state soddisfatte tutte le condizioni a cui era stato legato il trasferimento dell'immobile.

L'interpellante chiede se sia applicabile a tale tipologia di trasferimento la disposizione dell'articolo 1, comma 497, della legge 23/12/2005 che ha introdotto una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile - in materia di atti di cessioni immobiliari - stabilendo che, in presenza di determinati requisiti (soggettivi e oggettivi) e di specifiche condizioni, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, e' costituita dal "valore catastale", indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto, nonche' nella sentenza costitutiva ex articolo 2932 del codice civile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene "(...) di poter determinare la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi della disposizione suindicata (comma 497) e, quindi del valore catastale.

A tal proposito rileva che il trasferimento dell'immobile e' avvenuto nei confronti di una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attivita', commerciali, artistiche o professionali e che, pur essendo intervenuta una sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 del c.c., vi e' comunque un titolo contrattuale in forza del quale doveva avvenire il

trasferimento".

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

La fattispecie prospettata riguarda il caso dell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto', disciplinata dall'articolo 2932 del codice civile che stabilisce testualmente, al primo comma, "Se colui che e' obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, puo' ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso".

L'ambito di applicazione dell'articolo 2932 del c.c., laddove si prevede la possibilita' di chiedere in giudizio l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto e di ottenere conseguentemente una sentenza costitutiva che tenga luogo al consenso mancante, e' stato oggetto di ampie discussioni sia in dottrina che in giurisprudenza. In merito, si deve osservare, prima di tutto, che tale strumento di tutela riguarda non solo le ipotesi di inadempimento di contratto preliminare, ipotesi peraltro maggiormente diffusa e conosciuta, ma anche tutti i casi di violazione di obblighi a contrarre che trovino fondamento nella legge (ad esempio, articolo 2597 - Obbligo di contrarre nel caso di monopolio) o comunque in un diverso titolo negoziale (ad esempio, obbligo di contrarre imposto nel testamento a carico dell'erede).

Costante e' l'orientamento giurisprudenziale, in base al quale l'articolo 2932 c.c. possa esser impiegato sia in caso di contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di negozi con effetti reali, sia nell'ambito dei contratti ad efficacia obbligatoria (cfr. ad esempio, per la locazione, Cass. civ., sez. III, 16-02-2000, n. 1708).

La sentenza costitutiva ex articolo 2932 c.c., sostituisce il contratto che le parti avrebbero dovuto sottoscrivere e costituisce il titolo che determina, nel caso in commento, l'effetto traslativo della proprieta' dell'immobile.

Cio' posto, si rileva che l'articolo 1, comma 497 della legge 266/2005, come modificata, da ultimo, dal decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, ha introdotto novita' in materia di determinazione della base imponibile, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, per le cessioni di beni immobili. In particolare, ha disposto che: "In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attivita' commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento."

Il comma 497 in esame fa generico riferimento alle 'cessioni' aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, senza qualificare ulteriormente il tipo di cessione. Il tenore letterale della norma: "cessioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo" ha fatto sorgere dubbi circa le tipologie contrattuali interessate dalla stessa. Si ritiene, in ogni caso, che rientrano nel regime di favore non solo le 'fattispecie traslative' in senso stretto, ma anche gli acquisti derivativo-costitutivi (es. usufrutto, uso, abitazione), gli atti traslativi della nuda proprieta', gli atti di rinuncia e ogni altro negozio assimilato al trasferimento, per il quale, la base imponibile e' determinata con riferimento al valore del bene oggetto dell'atto, ai sensi dell'articolo 43 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito T.U.R), espressamente richiamato dal comma 497 al quale lo stesso pone una deroga espressa (applicandosi nei soliciasi espressamente previsti e alle sole condizioni indicate).

Ai fini dell'applicazione del comma 497 in commento, all'atto della

cessione dell'"immobile ad uso abitativo e relative pertinenze", l'acquirente deve rendere al notaio, apposita richiesta di determinazione della base imponibile con criterio tabellare, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Le parti hanno l'obbligo di indicare, oltre all'imponibile, anche il corrispettivo pattuito.

Dalla lettera della norma, emerge la necessita' che la parte acquirente renda al notaio, all'atto della cessione, la richiesta di determinazione catastale della base imponibile, cio' porta ad escludere che la stessa possa applicarsi anche a fattispecie diverse, nelle quali non interviene la figura del notaio e, quindi, anche nell'ipotesi di trasferimento coattivo disposto con sentenza, ex articolo 2932 c.c..

Nel caso in commento, la base imponibile sara', quindi, costituita dal valore dell'immobile alla data dell'atto traslativo ex articolo 43, comma 1 lett. a), vale a dire il valore "venale in comune commercio" (articolo 51, comma 2, del T.U.R.).

La presente viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 5, del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209, in risposta all'istanza di interpello presentata.