

AZZIA FILIPPO
C/O STUDIO NOTAIO FILIPPO
AZZIA
VIALE DELLA LIBERTÀ, 209
95129 CATANIA (CT)

OGGETTO: Registro - Risoluzione per mutuo consenso di compravendita immobiliare.

Interpello n. 920-147/2017

Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212

AZZIA FILIPPO

Codice Fiscale ZZAFPP59E03C351U

Istanza presentata il 09/05/2017

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

Il notaio istante espone di essere stato incaricato dalle parti contraenti, compiutamente identificate in interpello, della stipula dell'atto di risoluzione per mutuo consenso, senza pattuizione di alcun corrispettivo, di precedente atto di compravendita del 2007 avente ad oggetto un appezzamento di terreno agricolo con insistenti fabbricati rurali, ceduto per il prezzo di euro 3.290.000, di cui euro 2.863.987 ancora non corrisposti.

In proposito, chiede di conoscere il trattamento impositivo, in sede di registrazione, dello stipulando atto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, ampiamente argomentando, ritiene che all'atto in questione, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. n. 131/1986, debbano applicarsi le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, sulla scorta del contenuto della Risoluzione n. 20/2014 dell'Agenzia delle Entrate, le cui considerazioni, ancorché svolte in tema di risoluzione per mutuo consenso di un precedente atto di donazione, sono tuttavia riferibili anche alle compravendite.

L'istante medesimo precisa di ritenere, inoltre, che la circostanza che dalla risoluzione contrattuale discenda la restituzione delle prestazioni già eseguite - conseguenza necessaria del ripristino dello *status quo ante* al trasferimento - non incide, ai fini della tassazione dell'atto, sulla natura dell'atto solutorio in sé considerato e potrà essere oggetto, con specifico riferimento alla parte del prezzo già pagata, di apposite convenzioni, se del caso da tassarsi autonomamente.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente, occorre precisare che la presente istanza di interpello, inizialmente carente di alcuni requisiti previsti dall'art. 3, c. 1, del D.Lgs. n. 156/2015, è stata regolarizzata in data 08/06/2017, conformemente alla richiesta di regolarizzazione prot. n. 35811 del 16/05/2017.

Ciò premesso, si osserva quanto segue.

L'art. 28 del D.P.R. n. 131/1986 (*Testo Unico dell'imposta di Registro*), rubricato "*Risoluzione del contratto*", disciplina compiutamente tutte le ipotesi di risoluzione convenzionale dei contratti, ivi compreso il c.d. mutuo consenso (altrimenti detto accordo risolutorio, risoluzione consensuale o mutuo dissenso).

Prescindendo dal dibattito dottrinale e giurisprudenziale sulla natura del mutuo dissenso, quale contro-negozio, piuttosto che negozio risolutorio o negozio

d'adempimento traslativo, il quesito prospettato deve essere risolto dal punto di vista tributario che, com'è noto, a volte non coincide con quello squisitamente civilistico. Il diritto tributario, infatti, perseguendo finalità diverse, perviene a volte a definizioni e classificazioni differenti rispetto a quelle raggiunte, nell'elaborazione dei vari istituti, dalla dottrina e dalla giurisprudenza nel campo del diritto privato.

La Risoluzione n. 20/2014 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per la risoluzione per mutuo consenso relativa ad un atto di donazione avente ad oggetto un diritto reale immobiliare - in considerazione dell'effetto eliminativo retroattivo prodotto dalla stessa - le imposte di registro, ipotecaria e catastale devono essere applicate nella misura fissa di euro 200 ciascuna, ritenendo che tale fattispecie non integri il presupposto per l'applicazione della disciplina prevista per i trasferimenti immobiliari dall'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR, precisando, tuttavia, che nel caso in cui dalla stessa derivino prestazioni patrimoniali in capo alle parti è dovuta l'imposta proporzionale e così pure qualora venga pattuito un corrispettivo.

Invero, tale principio trova applicazione sia se l'atto di risoluzione per mutuo consenso sia riferito ad un precedente atto di donazione di immobili, sia nel caso in cui la risoluzione abbia ad oggetto un precedente atto a titolo oneroso.

Pertanto, nella fattispecie prospettata, l'atto di risoluzione per mutuo consenso di un precedente atto di compravendita immobiliare non deve essere assoggettato a tassazione con le aliquote previste dall'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR.

Nondimeno, come già ricordato, la richiamata Risoluzione n. 20/2014 sottolinea che, nell'ipotesi in cui dalla risoluzione del contratto derivino prestazioni patrimoniali in capo alle parti, troverà applicazione, secondo il disposto di cui all'art. 28, c. 2, del TUR, l'imposta proporzionale di registro.

La circostanza che la norma in argomento, al fine di stabilire la tassazione applicabile, faccia riferimento - oltre che all'eventuale corrispettivo - anche alle prestazioni che derivano dalla risoluzione, porta a ritenere che le attribuzioni

patrimoniali che derivano dalla risoluzione del precedente contratto devono essere assoggettate all'imposta di registro proporzionale, ancorché non abbiano natura di corrispettivo.

Di conseguenza, al negozio di risoluzione per mutuo consenso in esame, qualora preveda la restituzione della parte del prezzo della compravendita già corrisposta, torna applicabile l'imposta di registro con l'aliquota del 3% (art. 9 TP1 TUR) sulla predetta somma, quale prestazione derivante dalla risoluzione stessa.

Il presente parere viene reso sulla base dei fatti, dei dati e degli elementi prima esaminati, così come esposti nell'istanza di interpello e nel presupposto della loro veridicità, completezza e concreta realizzazione.

IL DIRETTORE REGIONALE

Pasquale Stellacci

(firmato digitalmente)