



DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

Cattedra di Diritto Tributario

IMPOSTE INDIRETTE E TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

RELATORE

Chiar.mo Prof.

Giuseppe Melis

CANDIDATO

Federico Pinto

Matr.129223

CORRELATORE

Chiar.mo Prof.

Fabio Marchetti

Anno Accademico 2017-2018

INTRODUZIONE

CAP. 1 LE IMPOSTE INDIRETTE NEL SISTEMA TRIBUTARIO

1. Introduzione al sistema fiscale: la sua funzione.
2. La classificazione delle entrate dello Stato e dagli enti pubblici.
3. Tra le entrate pubbliche di diritto pubblico: i tributi.
4. Il tributo per eccellenza: l'imposta.
5. La differenza tra le imposte dirette e indirette.
6. Tra i principi costituzionali: l'articolo 53.
7. Sulla capacità contributiva.
8. L'articolo 53, come criterio giustificatore della rilevanza dei trasferimenti immobiliari ai fini dell'imposizione fiscale.
9. Le principali imposte indirette sui trasferimenti immobiliari.
 - 9.1. L'imposta sul valore aggiunto: profili generali.
 - 9.2. L'imposta di registro: profili generali.
 - 9.3. Le imposte ipotecaria e catastale: profili generali.

CAP. 2 I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEL SISTEMA TRIBUTARIO

1. I beni immobili rispetto al sistema fiscale - inquadramento.
2. L'ambito oggettivo della nozione di trasferimento immobiliare.
3. Un breve accenno alle nozioni di diritto civile rilevanti.
4. La forma dei contratti aventi ad oggetto diritti concernenti beni immobili.
5. L'ambito soggettivo dei trasferimenti immobiliari assoggettati all'IVA e all'imposta di registro.
6. Il principio di alternatività tra l'IVA e l'imposta di registro.

7. Le operazioni soggette ad IVA.
 - 7.1. I trasferimenti immobiliari effettuati da soggetti IVA.
 - 7.1.A Immobili strumentali.
 - 7.1.B Immobili ad uso abitativo.
 - 7.1.C I terreni.
 - 7.1.D Le pertinenze.
8. Le operazioni soggette ad imposta di registro.
 - 8.1. I trasferimenti immobiliari esenti da IVA.
 - 8.2. I trasferimenti esclusi dal campo di applicazione dell'IVA.
 - 8.2.A I trasferimenti di fabbricati.
 - 8.2.B I trasferimenti di terreni.
 - 8.3. L'imposta di registro "agevolata" sulla prima casa di abitazione. Brevi cenni.
 - 8.4. La determinazione della base imponibile nell'imposta di registro e nelle imposte ipotecaria e catastali.

CAP. 3 DISCIPLINA DI ALCUNI TIPI DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

1. Il *Rent to buy*.
 - 1.1. Generalità.
 - 1.2. Profili fiscali: inquadramento.
 - 1.3. Imposizione fiscale della fase di godimento dell'immobile.
 - 1.4. Imposizione fiscale dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore con conseguente trasferimento dell'immobile.
2. Il *leasing*.
 - 2.1. Generalità.
 - 2.2. La disciplina fiscale del *leasing* immobiliare.

2.2.A L'imposizione fiscale dell'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing*.

2.2.B L'imposizione fiscale del pagamento da parte dell'utilizzatore dei canoni periodici alla società di *leasing* concedente.

2.2.C L'imposizione fiscale dell'opzione per l'acquisto del bene immobile al termine del contratto di *leasing* da parte dell'utilizzatore.

2.3. La classificazione del *leasing* finanziario ai fini IVA tra le categorie della cessione di beni o della prestazione di servizi.

2.3. Il *sale and lease back*.

3. La permuta.

3.1. Generalità.

3.2. L'imposizione fiscale della permuta nel settore immobiliare.

3.3. La permuta con conguaglio: inquadramento e imposizione fiscale.

3.4. La permuta di bene presente con bene futuro: inquadramento e imposizione fiscale.

CONCLUSIONI

INTRODUZIONE

In Italia, le entrate tributarie complessive dell'anno 2016 sono ammontate ad Euro 449.771 milioni, di cui Euro 200.148 milioni provengono da imposte indirette.

Nel medesimo anno le compravendite immobiliari sono state 728.817, di cui 680.836 riguardano abitazioni e locali pertinenziali delle stesse.

Sui trasferimenti di beni immobili gravano varie imposte: l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro, le imposte ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo, l'imposta sulle successioni e sulle donazioni.

Non è il proposito di questo lavoro analizzarle tutte.

Non verranno affrontate le imposte sulle successioni e sulle donazioni che conseguono ai trasferimenti immobiliari *mortis causa* o a titolo gratuito.

Verranno qui prese in considerazione le sole imposte che gravano sui trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, con esclusione però dei tributi "minori" (tasse ipotecarie, tributi speciali catastali ed imposta di bollo).

L'accento verrà dunque posto sull'imposta sul valore aggiunto e sull'imposta di registro, nonché sulle imposte ipotecaria e catastale.

Verranno premessi brevi cenni di carattere generale sul fondamento costituzionale dei predetti tributi, nonché sulla struttura e sulle modalità di applicazione degli stessi.

A tal fine occorre soffermarsi sul principio di alternatività tra l'IVA e l'imposta di registro, principio che governa questo settore dell'ordinamento fiscale italiano.

Dopo aver osservato la relazione che vi è tra le due imposte sarà possibile entrare nel “cuore” del tema: osservare quale di esse si applica al caso concreto considerato.

Il principio di alternatività tra l’IVA e l’imposta di registro è considerato “*un pilastro del nostro sistema dell’imposizione indiretta*”, e quindi assolutamente centrale nel settore della fiscalità dei trasferimenti dei beni immobili.

Previsto dalla legge delega del 9 ottobre 1971 n. 825, ed introdotto nel nostro ordinamento con l’art. 38 del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 634, ha trovato finale collocazione nell’ art. 40 del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, il d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131.

La *ratio* del principio di alternatività sta nell’ evitare una ingiusta duplicazione d’imposta, ossia la doppia imposizione e nell’evitare le interferenze tra le due imposte.

Il divieto di doppia imposizione costituisce un’esplicazione del principio di capacità contributiva di cui all’art. 53 della Costituzione in funzione di garanzia per il contribuente. Posto che ogni imposta va a colpire il presupposto di fatto espressivo di “forza” economica, il contribuente, subendo l’applicazione di due imposte sulla medesima operazione, non può vedersi costretto a concorrere alle spese pubbliche in misura superiore alla capacità economica manifestata indirettamente in relazione agli atti che palesano le operazioni poste in essere. Una normativa che conduca alla doppia imposizione costituisce dunque una violazione, anche se mediata attraverso una legge ordinaria, dell’articolo 53 della Costituzione.

Evitare l’interferenza tra IVA e imposta di registro in relazione alla medesima operazione è un principio di derivazione europea.

Da ultimo, l’articolo 401 della direttiva 2006/122/CE mira proprio a tale obiettivo: evitare l’esistenza di imposte che siano sostanzialmente

equiparabili all'IVA quanto a caratteristiche essenziali e che quindi ostacolano il funzionamento e l'applicazione dell'IVA.

Secondo il costante orientamento della Corte di giustizia, un tributo che non presenti le medesime caratteristiche dell'IVA non costituisce un ulteriore tributo la cui istituzione osti all'applicazione del precetto contenuto nell'articolo 401 della direttiva 2006/112/CE.

Dunque, il diritto dell'Unione Europea ammette l'esistenza di regimi fiscali in concorrenza con l'IVA. Numerose sentenze della Corte di giustizia europea, come si vedrà nel corso del presente lavoro, si sono espresse nel senso che il diritto comunitario non contiene allo stato attuale alcuna disposizione specifica diretta ad escludere o limitare il potere degli Stati membri di *“mantenere o introdurre [...] imposte di registro e, più in generale, qualsiasi imposta, diritto e tassa che non abbia il carattere d'imposta sulla cifra d'affari”*.

Il principio di alternatività sembra dover essere inteso come una applicazione “agevolata” della imposta di registro a tutti gli atti soggetti a registrazione (sia in termine fisso che in caso d'uso) che siano anche soggetti ad IVA, sia imponibili che esenti.

Questa interpretazione aiuta a comprendere come lo scopo di detto principio non sia soltanto quello di evitare la doppia imposizione, ma anche quello di evitare le interferenze tra le due imposte rispetto alla medesima operazione.

Il criterio distintivo ai fini dell'individuazione di quale tra le due imposte debba essere applicata è generalmente e tradizionalmente basato su un profilo soggettivo, con riferimento cioè alla circostanza che il soggetto cedente sia, rispetto ad attività oggettivamente e territorialmente rilevanti come sopra evidenziato, un soggetto che non svolga attività di impresa o di arti o professioni o di un soggetto imprenditore o esercente arte o professioni o di una società.

Detto principio è sancito dall'art. 40 d.p.r. 131/1986 (Testo Unico dell'imposta di registro), il quale, al primo comma, così recita: *“Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta (di registro) si applica in misura fissa”* (anziché in misura proporzionale).

Il legislatore ha accordato, con detta disposizione, una preferenza all'IVA rispetto all'imposta di registro.

Innanzitutto occorre verificare se l'operazione rientri nel campo IVA (sia che si tratti di operazioni imponibili, sia che si tratti di operazioni non imponibili o esenti). In caso contrario si applicherà l'imposta di registro, con le eccezioni che si vedranno.

A seguito dei numerosi interventi legislativi, originati spesso dall'esigenza di assicurare gettito aggiuntivo a favore dell'Erario, il principio di alternatività, come si vedrà oltre, ne è uscito attenuato e ridimensionato, con la conseguenza che parte della dottrina ha formulato dubbi sulla tenuta e sulla coerenza del sistema rispetto a questi cambiamenti.

Nel corso del presente lavoro verranno sommariamente individuate le operazioni soggette ad IVA, distinguendo a seconda della natura del bene oggetto di cessione. Si avrà quindi riguardo agli immobili strumentali, agli immobili ad uso abitativo, ai terreni, alle pertinenze.

Quindi si procederà all'esame delle operazioni soggette ad imposta di registro, avendo riguardo ai trasferimenti immobiliari esenti da IVA ed ai trasferimenti esclusi dal campo di applicazione dell'IVA. Anche in tal caso si distinguerà la tassazione a seconda che il trasferimento abbia ad oggetto fabbricati ovvero terreni, e si avrà riguardo anche alle modalità di determinazione della base imponibile nell'imposta di registro e nelle imposte ipotecaria e catastali.

Una parte del presente lavoro sarà dedicato ad alcuni tipi di trasferimenti immobiliari, quali il *Rent to buy*, il leasing e la permuta.

Sul rent to buy ci si soffermerà sull'imposizione fiscale sia nella fase di godimento dell'immobile che al momento dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore con il conseguente trasferimento dell'immobile.

Quanto al leasing immobiliare si distinguerà l'imposizione fiscale dell'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing* e la tassazione dell'opzione per l'acquisto del bene immobile al termine del contratto da parte dell'utilizzatore.

Quanto alla permuta, nella quale possono concorrere attribuzioni immobiliari soggette ad IVA con attribuzioni soggette ad imposta di registro, verrà dedicata particolare attenzione alla permuta con conguaglio ed alla permuta di bene presente con bene futuro.

CAPITOLO PRIMO – LE IMPOSTE INDIRETTE NEL SISTEMA TRIBUTARIO

1. Introduzione al sistema fiscale: la sua funzione.

L'acquisizione di risorse economiche è una delle funzioni primarie di una qualsivoglia organizzazione sociale¹.

Per autorevole dottrina², questa acquisizione di entrate costituisce una necessaria conseguenza della socialità dell'essere umano. Da qui il consolidato convincimento che la funzione fiscale sia un elemento qualificante della sovranità statale³.

Le finalità della funzione fiscale perseguite dallo Stato moderno sono plurime: la primaria è l'acquisizione di un flusso di entrate per soddisfare le esigenze della comunità; la secondaria consiste nella ripartizione del carico fiscale tra i vari consociati. Esistono, peraltro, anche funzioni collaterali che possono essere incentivanti o disincentivanti rispetto ad alcune attività economiche e produttive. La fiscalità si atteggia dunque come fattore determinante di influsso sul sistema economico di un Paese⁴.

¹ P. BORIA, *Il sistema tributario*, in A. FANTOZZI (a cura di), *Diritto tributario*, Torino, 2012, p. 17.

² G. FALSITTA, *Corso istituzionale di diritto tributario*, Padova, 2016, p. 4.

³ Numerosa dottrina sostiene che la sola disponibilità di risorse economiche consenta la realizzazione di obiettivi di governo stabiliti dal titolare del potere sovrano: G.A. MICHELI, *Corso di diritto tributario*, Torino, 1976, p.4.; L. ANTONINI, *Dovere tributario, interesse fiscale e diritti costituzionali*, Milano, 1996; P. BORIA, *L'interesse fiscale*, Torino, 2002, p. 91 ss.; R. LUPI, *Società, diritto e tributi*, Milano, 2005, p. 115 ss.; F. GALLO, *Le ragioni del fisco. Etica e giustizia nella tassazione*, Bologna, 2011.

⁴ P. BORIA, *Il sistema*, cit., p. 18 ss.

Avuto riguardo alla circostanza che, in forza della creazione di veri e propri centri di poteri alternativi al potere dello Stato centrale (enti territoriali minori) e dell'attribuzione ad entità sovranazionali di poteri normativi di sempre più ampia portata, si deve prendere atto che negli ultimi decenni è venuto meno il monopolio dello Stato centrale nazionale quanto alle decisioni politiche. Tale assetto ha determinato forti conseguenze anche sul versante tributario, mettendo in crisi l'unitarietà della stessa funzione fiscale sopra delineata⁵.

2. La classificazione delle entrate dello Stato e dagli enti pubblici

Le risorse economiche acquisite dallo Stato e dagli altri enti pubblici non hanno tutte la medesima natura giuridica⁶.

Tradizionalmente, e sul punto è concorde la prevalente dottrina, le entrate dello Stato (o degli altri enti pubblici minori) vengono ricondotte ad una duplice fonte: da un lato, le entrate pubbliche di diritto privato (entrate *iure privatorum*), che pervengono allo Stato (o agli altri enti minori) in forza di rapporti contrattuali o comunque secondo modelli privatistici nei quali lo Stato si comporta alla stregua di qualsiasi soggetto di diritto privato; dall'altro lato le entrate pubbliche di diritto pubblico (entrate *iure imperii*), che pervengono allo Stato (o agli altri enti minori) in base alla legge, ma che sono conseguenti all'esercizio di un potere di supremazia nei confronti dei consociati⁷.

⁵ Per approfondimenti: P. BORIA, *Il sistema*, cit. p.30 ss.

⁶ E. DE MITA, *Principi di diritto tributario*, Milano, 2007, p. 5.

⁷ In tal senso: A.D. GIANNINI, *I concetti fondamentali del diritto tributario*, Milano, 1956, p.56 ss.; G.A. MICHELI, *Corso di diritto tributario*, cit. p.3 ss.; P. RUSSO, *Manuale di diritto tributario*, Milano, 1997, p.3; A. FANTOZZI, *Il diritto tributario*, Torino, 2003, p. 15 ss.; E. DE MITA, *Principi di diritto tributario*, cit., p.5; G. MELIS, *Lezioni di diritto tributario*, Torino, 2015, p. 17.; G. FALSITTA, *Corso istituzionale*, cit. p. 7.

Tra le entrate pubbliche di diritto pubblico (o altrimenti dette di tipo coattivo) rilevano: le prestazioni patrimoniali coattive di carattere sanzionatorio; i prestiti forzosi; le prestazioni c.d. parafiscali; le espropriazioni per causa di pubblica utilità; i tributi. Proprio i tributi acquistano un rilievo preminente sia perché sono istituti giuridici riconducibili a principi propri sia perché dal punto di vista quantitativo costituiscono la fonte di acquisizione di risorse di gran lunga preponderante⁸.

Non costituisce oggetto del presente lavoro la trattazione in maniera sistematica della nozione di tributo. Dunque ci si limiterà ad affrontarne i tratti essenziali, per poter procedere all' inquadramento delle imposte indirette che gravano sui trasferimenti immobiliari a titolo oneroso.

3. Tra le entrate pubbliche di diritto pubblico: i tributi.

Nel nostro ordinamento manca una definizione legislativa di ciò che si intende per tributo.

Malgrado ciò, si è andato consolidando negli ultimi decenni una nozione di tributo, grazie anche ai contributi della giurisprudenza costituzionale⁹.

Il tributo è definibile come “*obbligazione [...] avente ad oggetto una prestazione di regola pecuniaria [...], a titolo definitivo o fondo perduto [...], nascente dalla legge e coattiva, al verificarsi di un presupposto di fatto che di regola non ha natura di illecito*”¹⁰.

⁸ Negli ultimi anni le entrate tributarie rappresentano mediamente oltre il 90% dell'intero volume delle entrate dello Stato (fonte: *Ministero dell'Economia e delle finanze*).

⁹ Vedi: G. FRANSONI, *La nozione di tributo nella giurisprudenza della Corte Costituzionale*, in L. PERRONE-C. BERLIRI (a cura di), *Diritto tributario e Corte costituzionale*, Napoli, 2006, p. 123 ss.

¹⁰ La definizione è di G. MELIS, *Lezioni*, cit. p.18.

Attraverso tale definizione si può inquadrare il tributo come una “prestazione patrimoniale imposta”, di cui all’ articolo 23 della nostra Costituzione.

Nell’ambito del tributo la dottrina tradizionale distingue quattro figure: l’imposta, la tassa, il contributo e il monopolio fiscale.

Anche in tale caso occorre osservare che manca una definizione legislativa delle *species* del tributo. La caratterizzazione delle stesse è individuabile in ragione del diverso presupposto cui si collega il tributo, ossia dell’atto o fatto – espressivo di forza economica – al cui verificarsi è dovuto il tributo.

4. Il tributo per eccellenza¹¹: l’imposta.

Tra le entrate tributarie degli enti pubblici quella che ha da sempre maggiormente attirato l’attenzione della dottrina è stata senz’altro l’imposta.

Come si è già visto, “*il potere d’imposizione non si esaurisce nello stabilire prelievi coattivi nella forma dell’imposta*”, la quale però non solo “*è il tipo di tributo più diffuso*”, ma è anche quello “*che meglio risponde alle esigenze tecniche, economiche, politiche e sociali che determinano lo stato alla scelta dello strumento più idoneo per effettuare dei prelievi di ricchezza dai singoli e nello stesso tempo per conseguire altre finalità generali, in relazione all’indirizzo politico perseguito, nel rispetto delle norme e dei principi costituzionali*”¹².

¹¹ Espressione utilizzata da F. TESAURO, *Istituzioni di diritto tributario*, X ed., Vol. I Parte generale, Torino, 2009.

¹² G.A. MICHELI, *Corso di diritto tributario*, cit., p. 66.

Ed è probabilmente proprio per questi motivi che il legislatore l'ha scelta come forma di imposizione fiscale per i trasferimenti immobiliari, come si vedrà più avanti.

Mentre per le originarie elaborazioni della scienza delle finanze sul concetto di imposta caratteristica essenziale della stessa è il finanziamento di servizi pubblici indivisibili¹³, la dottrina tributaria ha privilegiato un diverso inquadramento che assume quale elemento di riferimento uno specifico presupposto di fatto.

Secondo una risalente, ma sempre attuale, definizione *“l'imposta può così essere concepita come una prestazione coattivamente imposta dalla legge a favore di un ente pubblico ed a carico di un soggetto, per effetto del verificarsi di un presupposto di fatto da essa legge stabilito e non contenente una domanda di prestazione rivolta all'ente pubblico”*¹⁴. Da qui la differenza con la tassa, il cui presupposto di fatto è *“lo svolgimento nei confronti di un determinato soggetto, che le richiede o le provoca, di un'attività pubblica”*¹⁵.

Per l'individuazione dei connotati distintivi dell'imposta appare rilevante analizzare la sua funzione tipica, che è quella propria delle obbligazioni di riparto¹⁶.

Il singolo deve l'imposta in quanto vi è un onere economico pubblico da distribuire tra i vari consociati (*generalis ratio contribuendi*), e la quota dell'onere per la quale è debitore è determinata dagli indici di riparto, che nient'altro sono se non quei presupposti di fatto sopra menzionati, determinati dalla legge. Detti presupposti normalmente sono rappresentati da fatti espressivi di forza economica, ai quali corrisponde il debito individuale di imposta.

¹³ Vedi: C. COSCIANI, *Scienza delle finanze*, Torino, 2009, p. 124.

¹⁴ F. MAFFEZZONI, *Imposta*, in *Enc. dir.*, XX, 1970.

¹⁵ La definizione è di G. MELIS, *Lezioni*, cit. p. 30.

¹⁶ L.V. BERLIRI, *La giusta imposta*, Roma, 1945, p.336 ss.; G. FALSITTA, *Manuale di diritto tributario. Parte generale*, IX ed. Padova, 2015, p.18 ss.

L'imposta acquista dunque “*la funzione di riparto della spesa comune necessaria alla esistenza della res pubblica*”¹⁷.

I principi costituzionali che ne sono alla base verranno affrontati più avanti, con particolare riguardo alla capacità contributiva (art. 53 della Costituzione).

5. La differenza tra le imposte dirette e indirette.

Numerose sono state le classificazioni proposte dalla dottrina con riferimento alla tipologia di imposta.

Tra queste, la più nota e diffusa, nonché la più antica¹⁸, distingue le imposte tra dirette ed indirette¹⁹. È stato osservato che detta classificazione ha rilevanza giuridica solo in quanto rivesta una qualche utilità pratica²⁰: una distinzione tra imposta diretta o indiretta a nulla servirebbe se la sua qualificazione non comportasse conseguenze distinte in ordine alla sua applicazione.

Pare utile osservare sin d'ora che detta distinzione appare rilevante ai fini del presente lavoro, in quanto, come si vedrà meglio più avanti, ai trasferimenti immobiliari si applicano solo le imposte indirette.

¹⁷ G. FALSITTA, *Corso istituzionale*, cit., p. 11.

¹⁸ Per tradizione costante la prima distinzione tra imposte dirette e indirette si ha con la scuola fisiocratica (seconda metà del XVIII secolo). Che questa distinzione fosse già chiara allora basti considerare a titolo di esempio: J. N. M. GUÉRINEAU DE SAINT-PÉRAVI, *Mémoires sur les effets de l'impôt indirect, sur les revenus des propriétaires de biens fonds, qui a remporté le prix proposé par la société royale d'agriculture de Limoges en 1767*, Londra, 1768, p. 1 ss. Sulla tesi di una formazione pre-fisiocratica della distinzione vedi: P. ARMANI, *La distinzione tra imposte dirette e indirette. Uno studio di storia delle dottrine finanziarie*, Roma, 1957, p.40 ss.

¹⁹ La presente distinzione è presente anche negli altri ordinamenti nazionali, nell'ordinamento dell'Unione Europea e nelle convenzioni internazionali.

²⁰ Sulla opportunità di classificazioni delle imposte solo in quanto rivestano utilità pratiche: E. DE MITA, *Principi*, cit. p.73; F. TESAURO *Istituzioni*, cit. p. 103.

Questa classificazione si basa sulla affinità dei presupposti di fatto espressivi di forza economica: le imposte dirette colpiscono una manifestazione diretta e certa di forza economica (il patrimonio e il reddito), mentre le imposte indirette una manifestazione indiretta e mediata di ricchezza (il consumo, i trasferimenti e gli scambi)²¹.

La suddivisione è di gran rilievo dal punto di vista di politica economica: la scelta di una o dell'altra è di tipo politico e tecnico²².

Analizzando qualche dato si osserva che vi è stata negli ultimi tempi una "rivalutazione" delle imposte indirette sui consumi rispetto alle imposte dirette sul reddito. Le imposte indirette hanno sempre più peso nei bilanci pubblici, e tale circostanza comporta un maggiore interesse ad analizzarle in maniera più approfondita. A tale riguardo la dottrina, anche internazionale²³, ha posto in rilievo un rischio riguardante i profili equitativi dello spostamento del prelievo dal reddito ai consumi. Posto che un sistema tributario per essere equo deve essere progressivo, le imposte indirette possono essere regressive²⁴, e quindi non preferibili in un sistema fiscale ispirato dai principi di equità.

²¹ Sulle origini di una classificazione in questi termini: P. ARMANI, *La distinzione*, cit. p.169: "Se peraltro si deve alla scienza finanziaria tedesca la prima elaborazione di quel criterio discriminativo delle imposte dirette e indirette, che ha per base il concetto di capacità contributiva, il perfezionamento della definizione così impostata è senza dubbio opera della scuola finanziaria italiana"; scuola finanziaria italiana in cui spiccano L. Cossa e G. Ricca Salerno, così come emerge in J. TIVARONI, *Compendio di Scienza delle finanze*, I ed., Bari, 1935, p.96.

²² La scelta politica tra imposte dirette e indirette è considerata: "one of the oldest issues of taxation policy", G.B. ATKINSON, *Optimal Taxation and the Direct versus Indirect Tax Controversy*, in *The Canadian Journal of Economics*, 1977, Vol. 10, No. 4, p. 590.

²³ Tra i vari: FINANCIAL REFORM ASSOCIATION, *Twelve reasons for establishing direct taxation, and the abolition of customs and excise duties, and all other indirect taxes*, Liverpool, 1864; J. Creedy, *Modelling Indirect Taxes and Tax Reform*, Cheltenham-Northampton, 1999.

²⁴ Per approfondire: C. COSCIANI, *Scienza*, cit., p. 164.

6. Tra i principi costituzionali: l'articolo 53.

Indispensabile appare ora affrontare i principi (e limiti, per il legislatore) costituzionali che sorreggono il sistema appena delineato. Posizione dominante, e quindi vera e propria *“pietra angolare dell'ordinamento tributario”*²⁵ riveste l'articolo 53 della Costituzione, secondo il quale

“Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva.

*Il sistema tributario è informato a criteri di progressività.”*²⁶

Questa norma costituzionale è stata, a partire degli anni Sessanta-Settanta²⁷, oggetto di approfondita analisi da parte degli studiosi del diritto tributario.

Pare opportuno mettere in luce solo gli aspetti che più interessano ai fini del presente lavoro.

Nell'articolo 53 si afferma il dovere generale (valido cioè per *“tutti”* i soggetti appartenenti alla comunità statale, e quindi non solo per i cittadini) di concorrere alle spese pubbliche (funzione solidaristica).

Al riguardo entra in gioco l'interesse dello Stato-comunità (il c.d. *“interesse fiscale”*²⁸) di ottenere le risorse finanziarie necessarie per soddisfare le esigenze della collettività.

Nel presente articolo viene espresso altresì il criterio di riparto del carico fiscale, cioè la regola di distribuzione degli oneri fiscali²⁹.

²⁵ A. FANTOZZI (a cura di), *Diritto tributario*, cit., p. 75. Definita anche *“norma cardine del sistema tributario”*, G. FALSITTA, *Manuale di*, cit., p. 160.

²⁶ Articolo 53 della Costituzione Italiana.

²⁷ Vedi in proposito: F. MAFFEZZONI, *Il principio di capacità contributiva nel diritto finanziario*, Torino, 1970; F. MOSCHETTI, *Il principio di capacità contributiva*, Padova, 1973.

²⁸ P. BORIA, *I principi costituzionali dell'ordinamento fiscale*, in A. FANTOZZI (a cura di), *Diritto tributario*, Torino, 2012.

²⁹ *“Il principio di ripartizione delle imposte è un problema politico, scientificamente indeterminato, perché la sua soluzione è in funzione di presupposti, storicamente mutevoli, forniti dal complesso delle condizioni economiche e politiche, delle forze e*

Criterio che si individua nella capacità contributiva di ciascun consociato (funzione garantistica).

Detto criterio funge da protezione e tutela della sfera individuale di libertà e proprietà rispetto all'interesse fiscale³⁰.

Si viene a creare così quella dialettica individuo-comunità propria degli ordinamenti costituzionali moderni³¹.

Il principio di capacità contributiva viene considerato dalla dottrina e dalla giurisprudenza costituzionale come una proiezione in campo tributario sia dell'articolo 3 della Costituzione, espressiva del fondamentale principio di uguaglianza³², sia dell'articolo 2 della Costituzione³³, norma fondamentale sui doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale cui ciascun membro di una comunità è chiamato.

Il medesimo discorso è valido per il 2° comma dell'articolo 53, espressivo del principio di progressività avente chiara funzione redistributiva.

7. Sulla capacità contributiva.

Il principio di capacità contributiva impone che a fondamento di un qualsivoglia tributo vi devono essere fatti o situazioni economicamente rilevanti, espressivi di una forza economica³⁴.

sentimenti operanti in un dato aggregato sociale.”, da G. BORGATTA, *Appunti di scienza delle finanze e diritto finanziario*, Milano, 1935.

³⁰ Sul punto: P. BORIA, *I principi costituzionali*, cit., p. 75 ss.

³¹ Sull'argomento: F. GALLO, *Le ragioni del fisco*, Bologna, 2007, p. 81 ss.

³² In tal senso: F. GALLO, *Le ragioni*, cit., p. 97 ss.; G. FALSITTA, *Giustizia tributaria e tirannia fiscale*, Milano, 2008; F. BASTIONI FERRARA, *Eguaglianza e capacità contributiva*, in *Riv. dir. trib.* 2008, I, p. 477 ss.

³³ Tra i molti contributi: F. MOSCHETTI, *Il principio*, cit., p. 59 ss.; G.A. MICHELI, *Corso di*, cit., p.81.

³⁴ P. BORIA, *I principi costituzionali*, cit., p. 87.

A tale riguardo il consenso in dottrina è unanime: la capacità contributiva ha il significato di capacità economica; e quindi il fatto espressivo di capacità contributiva è un fatto che esprime forza economica³⁵. Presupposto assoluto della contribuzione è dunque la capacità economica.

Osservando l'evoluzione della Corte costituzionale in materia, si è passati da una concezione che presupponeva necessariamente il riferimento della capacità economica al soggetto passivo del tributo, ad una concezione, a partire dagli anni Ottanta del secolo scorso, certamente più elastica, oggettiva: la capacità contributiva può essere ravvisata anche in casi in cui il presupposto del tributo non sia ascrivibile al soggetto passivo del tributo³⁶.

Comunque sia, se è vero che la capacità economica è il presupposto della capacità contributiva, è anche vero che non ogni manifestazione di capacità economica costituisce manifestazione di capacità contributiva³⁷: il c.d. minimo vitale, cioè quella "*parte della ricchezza destinata al soddisfacimento dei bisogni essenziali dell'individuo e dei suoi familiari*"³⁸ è intangibile ai fini fiscali, anche se la concreta identificazione di ciò è rimessa al legislatore ordinario.

Oltre a questo limite minimo, esiste anche un limite massimo dell'imposizione: l'ammontare di questa non può risolversi nemmeno in una sostanziale espropriazione dell'oggetto dell'imposizione.

Il principio di capacità contributiva esige dunque che vi sia un collegamento effettivo tra il fatto espressivo di forza economica e la

³⁵ F. TESAURO, *Istituzioni*, cit., p. 66.

³⁶ Al riguardo: F. TESAURO, *Istituzioni*, cit., p. 66 ss.; G. FALSITTA, *Corso istituzionale*, cit. p. 72 ss.;

³⁷ G. FALSITTA, *Manuale di*, cit., p.166.

³⁸ La definizione è di P. BORIA, *I principi costituzionali*, cit., p. 89.

prestazione dell'imposta, e che vi sia proporzionalità tra l'una e l'altra.³⁹

8. L'articolo 53 della Costituzione, come criterio giustificatore della rilevanza dei trasferimenti immobiliari ai fini dell'imposizione fiscale.

I presupposti di fatto espressivi di forza economica che sono indici di capacità contributiva possono essere diretti o indiretti, e su questa base si fonda la distinzione tra imposte dirette e indirette⁴⁰.

Nelle prime il presupposto di fatto è una manifestazione diretta di capacità contributiva; nelle seconde una manifestazione indiretta di capacità contributiva.

A questo punto si può comprendere come il fondamento e la giustificazione costituzionale dell'imposizione fiscale dei trasferimenti immobiliari [più avanti nel capitolo secondo verrà analizzato cosa si intende per essi] si possa trovare nel principio di capacità contributiva espresso dall'articolo 53 della Costituzione.

Il trasferimento di un bene, e nel caso di specie di un bene immobile, palesa una "forza" economica, e siccome è espressivo di una certa capacità contributiva, è soggetto ad imposizione da parte del legislatore: la ricchezza viene colpita indirettamente proprio quando viene effettuato il trasferimento.

³⁹ E. DE MITA, *Principi*, cit., p. 87.

⁴⁰ Degna di nota è l'osservazione di R. LUPI, *Diritto tributario. Parte speciale. I sistemi dei singoli tributi*, IV ed., Milano, 1996, p.14. L'autore si espone sulla necessaria utilizzabilità della distinzione imposte dirette e indirette soltanto nelle grandi linee, distinzione che diventa poi sterile se si cerca di esasperarla tracciando rigorose linee di confine.

9. Le principali imposte indirette sui trasferimenti immobiliari.

Le imposte indirette giocano un importante ruolo nei bilanci statali dei Paesi europei⁴¹.

In Italia, se le entrate tributarie complessive del 2016 ammontavano ad Euro 449.771 milioni, ben Euro 200.148 milioni provenivano da imposte indirette⁴²; e se si osservano i dati in scala su più anni, si nota che le entrate dovute dalle imposte indirette sono in costante aumento. Ciò accade perché la loro tollerabilità sociale è buona e, anche se esse non hanno il carattere di progressività, politicamente creano meno problemi perché si tratta di imposte che si distribuiscono a pioggia su tutta la collettività, senza colpire una categoria particolare⁴³.

Va anche rilevato che, nell'anno 2016, le compravendite immobiliari sono state 728.817, di cui 680.836 riguardano abitazioni e locali pertinenziali delle stesse (dati ISTAT).

Le imposte che gravano sui trasferimenti di beni immobili nel sistema italiano sono molteplici e variegate: l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro, le imposte ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo, l'imposta sulle successioni e sulle donazioni.

Non è il proposito di questo lavoro analizzarle tutte.

Non verranno affrontate le imposte sulle successioni e sulle donazioni che conseguono ai trasferimenti immobiliari *mortis causa* o a titolo gratuito.

⁴¹ Come è ben delineato in H. CREMER - P. PESTIEAU - J.-C. ROCHET, *Direct versus indirect taxation: the design of the tax structure revisited*, in *International Economic Review*, 42 (3), p. 781-800.

⁴² Fonte: *Ministero dell'economia e delle finanze*.

⁴³ R. LUPI, *Diritto tributario*, cit., p.15 ss.

Verranno qui prese in considerazione le sole imposte che gravano sui trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, con esclusione però delle tasse ipotecarie, dei tributi speciali catastali e dell'imposta di bollo. L'accento verrà dunque posto sull'imposta sul valore aggiunto e sull'imposta di registro, nonché sulle imposte ipotecaria e catastale.

9.1. L'imposta sul valore aggiunto: profili generali.

L'imposta sul valore aggiunto è stata introdotta nel nostro ordinamento con il d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633, la cui disciplina si pone come attuazione delle Direttive Comunitarie che ne hanno imposto l'adozione⁴⁴.

L'IVA si presenta come un'imposta sul consumo⁴⁵ che, attraverso un meccanismo impositivo di rivalsa e detrazione, deve gravare solo sul consumatore finale. Lo stesso consumo finale di beni e servizi è la manifestazione indice di capacità contributiva (art.53 Costituzione) che l'IVA intende colpire⁴⁶.

Il presupposto⁴⁷, ossia quell'atto o fatto – espressivo di forza economica – al cui verificarsi è dovuto il tributo, nasce con la compresenza di tre profili⁴⁸: un profilo oggettivo, secondo cui si deve trattare di operazioni che vengono qualificate dalla legge come “cessioni di beni e prestazioni di servizi”; un profilo soggettivo, secondo il quale dette operazioni devono essere poste in essere “nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni”; un profilo territoriale, per cui l'operazione deve

⁴⁴ G. FALSITTA, *Corso istituzionale*, cit., p. 479.

⁴⁵ Cfr.: A. BERLIRI, *L'imposta sul valore aggiunto*, Milano, 1971, p. 214.; F. GALLO, *Profili di una teoria dell'imposta sul valore aggiunto*, Roma, 1974, p. 17 ss.

⁴⁶ A. FANTOZZI, *Il diritto*, cit., p. 931.

⁴⁷ Nella disciplina dell'IVA non si parla di presupposto, bensì di “operazioni imponibili”.

⁴⁸ Numerosa la dottrina in tal senso. Uno su tutti: G. FALSITTA, *Corso istituzionale*, cit., p. 481.

collocarsi “nel territorio dello Stato”, secondo i criteri di collegamento individuati dalla legge.

Se questi tre requisiti sono contemporaneamente presenti, l’operazione viene qualificata come rientrante nell’ambito di applicazione dell’imposta e quindi rilevante ai fini IVA. In mancanza di anche uno solo di questi tre elementi, l’operazione si considera fuori campo IVA o esclusa.

Tra le operazioni rilevanti ai fini IVA si possono distinguere tre fattispecie:

- le operazioni imponibili, le quali oltre ad essere soggette agli obblighi formali di fatturazione, registrazione, dichiarazione, ecc., sono anche soggette ad imposta;

- le operazioni non imponibili, che sono soggette agli obblighi formali, ma non danno luogo all’addebito dell’imposta.

- le operazioni esenti, le quali sono soggette ad obblighi formali, non danno luogo ad addebito di imposta e, a differenza delle operazioni non imponibili, non consentono la detrazione IVA sugli acquisti. In queste ipotesi il legislatore ha sì voluto rinunciare al prelievo fiscale⁴⁹, ma per esigenze di cassa non ha voluto perdere il gettito legato agli acquisti di beni e servizi effettuati per le operazioni esenti⁵⁰.

Pare utile segnalare che è lo stesso d.p.r. n. 633/1972 che individua le “operazioni esenti”.

A questo punto appare necessario illustrare in estrema sintesi lo schema applicativo dell’imposta.

Il soggetto passivo IVA (colui il quale è chiamato ad adempiere l’obbligo impositivo, cioè l’imprenditore e l’esercente di arti o professioni) è obbligato a corrispondere all’Erario l’IVA per le cessioni

⁴⁹ E. POTITO, *Le imposte indirette sugli affari*, Milano, 1995, p. 121.

⁵⁰ G. FALSITTA, *Corso istituzionale*, cit., p.481.

di beni e prestazioni di servizi da lui effettuati; in realtà, però per lui l'imposta è in linea di principio neutrale.

Per il soggetto chiamato ad applicare detta imposta (soggetti IVA), tale imposta è difatti neutrale, come si accennava precedentemente, attraverso il duplice meccanismo della detrazione e della rivalsa: infatti, il soggetto IVA, da un lato, ha il diritto di detrarre, dall'IVA dovuta per le operazioni attive effettuate, l'IVA assolta, dovuta, o a lui addebitata a titolo di rivalsa da un altro soggetto IVA in relazione ai beni e ai servizi acquistati per realizzare operazioni imponibili successive; e dall'altro canto ha il dovere di rivalersi sul cessionario del bene o al committente del servizio l'importo dell'imposta pagata. A questo punto, se il cessionario o committente è soggetto passivo IVA che ha acquistato i beni o servizi nell'esercizio di attività d'impresa, arte o professione questi avrà il diritto di detrarla secondo il meccanismo su menzionato; se, invece, il cessionario o committente è un consumatore finale, su questi graverà in via definitiva il tributo. Il consumatore finale è infatti il soggetto che manifesta la capacità contributiva che il legislatore comunitario voleva colpire con l'IVA⁵¹.

9.2. L'imposta di registro: profili generali.

L'origine dell'imposta di registro è remota⁵². I connotati attuali del tributo sono ben distinti da quelli originari⁵³.

Inizialmente, esso si presentò come mero corrispettivo del servizio di conservazione e pubblicità di alcuni tipi di atti giuridici di cui si incaricò

⁵¹ In questo senso anche E. DE MITA, *Principi di*, cit., p. 375.

⁵² G. A. MICHELL, *Corso di*, cit., p. 421. Questi fa risalire gli attuali istituti che realizzano la conservazione e la pubblicità degli atti giuridici nella legislazione del tardo medio evo e del rinascimento.

⁵³ A. UCKMAR, *La legge di registro*, Padova, 1958, p. 7.

lo Stato col diffondersi della civilizzazione⁵⁴. L'ammontare, peraltro, era esiguo⁵⁵. La sua natura iniziale fu dunque quella di una tassa collegata al servizio di registrazione. Successivamente, prevalse l'esigenza fiscale sulla funzione originaria e il tributo di registro si trasformò in una vera e propria fonte di entrata per lo Stato dovuta ad una piena imposizione gravante la circolazione della ricchezza; esso assunse quindi la natura di imposta, ragguagliata al valore dei diritti e dei beni disposti nell'atto. Ed è così che viene concepita nel nostro ordinamento attuale.

L'imposta di registro è un'imposta che, attraverso l'imposizione di vari atti e negozi giuridici, colpisce una manifestazione di capacità contributiva (articolo 53 della Costituzione), nel momento - per quanto riguarda l'argomento in esame - del trasferimento e costituzione di diritti reali su beni immobili.

La capacità contributiva dell'imposta è la ricchezza corrispondente al contenuto patrimoniale dell'atto giuridico⁵⁶.

È un'imposta che allo stesso tempo però conserva qualche aspetto della sua originaria natura nella distinzione tra l'applicazione dell'imposta in misura proporzionale e l'imposta in misura fissa⁵⁷.

La riforma avviata negli anni Settanta di semplificazione dell'imposizione sui trasferimenti di ricchezza trova il suo recepimento per l'imposta di registro nell'attuale Testo Unico emanato con il d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro). Testo Unico successivamente e a più riprese modificato ed integrato.

⁵⁴ A. FANTOZZI, *Il diritto*, cit., p. 983.

⁵⁵ G. A. MICHELI, *Corso di*, cit., p. 419.

⁵⁶ E. DE MITA, *Principi di*, cit., p. 404.

⁵⁷ A. FANTOZZI, *Il diritto*, cit., p. 984. È proprio nel caso di applicazione del tributo di registro in misura fissa e di registrazione volontaria che il presupposto sia la prestazione del servizio amministrativo e che l'imposta presenti i caratteri della tassa.

Il presupposto che manifesta la “forza” economica che viene colpita dall’imposizione fiscale è dato, secondo la dottrina tradizionale e dominante⁵⁸, dalla stipulazione di un contratto scritto o di determinati contratti verbali, ovvero nella formazione di un atto o nel verificarsi di un fatto giuridicamente rilevante ai fini del tributo.

Si è però anche sostenuto in dottrina che il presupposto debba essere rinvenuto nel fatto giuridico della registrazione⁵⁹.

Una minoranza della dottrina sostiene anche una tesi “intermedia”⁶⁰, che nel caso di imposta di registro individua un duplice presupposto distinto a seconda della tipologia di atti posti in essere.

L’imposta di registro si applica ad atti che si distinguono in: atti soggetti a registrazione in termine fisso (atti per i quali è stabilito un obbligo di registrazione entro il termine di venti giorni se l’atto è prodotto in Italia. Un diverso termine di registrazione di trenta giorni dalla data di formazione dell’atto è previsto per atti notarili con il Modello Unico Informatico. Questo è il caso che interessa per l’argomento in esame: degli atti scritti indicati tassativamente nella parte I della tariffa allegata al TU n. 131/1986); atti soggetti a registrazione in caso d’uso (atti per i quali la registrazione costituisce un onere cui è subordinato l’utilizzo dell’atto); atti per i quali la registrazione è volontaria (sono tutti gli atti che non siano soggetti ad obbligo di registrazione: in quest’ultimo caso chiunque vi abbia interesse può richiedere la registrazione di un atto pagandone la relativa imposta).

⁵⁸ Vedi: L. RASTELLO, *Il tributo di registro*, Roma, 1955, p. 111; A. UCKMAR, *La legge di*, cit., p. 133; G.A. MICHELI, *Corso di*, cit.; G. TREMONTI, *Imposizione e definitività nel diritto tributario*, Milano, 1977, p. 506 ss.; B. SANTAMARIA, voce *Registro (imposta di)*, in *Enc. dir.*, vol. XXXIX, Milano 1988; S. GHINASSI, *Imposte di registro e di successione. Profili soggettivi ed implicazioni costituzionali*, Milano, 1996, p. 1 ss.

⁵⁹ Vedi: A. BERLIRI, *Le leggi di registro*, Milano, 1961, p. 20 ss.

⁶⁰ Sostenuta da: E. POTITO, *L’ordinamento tributario italiano*, Milano, 1978, p. 480; E. POTITO, *Imposte indirette sugli affari*, Milano 1995, p. 8.

La registrazione consiste nella annotazione dell'atto in un apposito registro. La registrazione attesta l'esistenza degli atti e attribuisce ad essi la data certa⁶¹.

La base imponibile di tale imposta è costituita dal valore del bene oggetto del trasferimento, individuato alternativamente attraverso il sistema del valore venale o del prezzo valore, così come verrà analizzato al paragrafo 8.4.

Andando ad analizzare i soggetti passivi dell'imposta di registro, rispetto agli atti contrattuali sembrerebbe pacifica⁶² l'individuazione di essi nelle "parti contraenti". Queste, infatti, pongono in essere il fatto indice di capacità contributiva che la legge ha individuato quale presupposto di imposta. Costoro sono tenuti al pagamento del tributo, e sono altresì obbligati a richiedere la registrazione in presenza di alcuni tipi di atti.

In caso di atti pubblici o scritture private autenticate, è il pubblico ufficiale rogante o autenticante che è tenuto alla registrazione dell'atto; esso risponde inoltre in solido con i contraenti del pagamento della sola imposta principale.

Il solo obbligo di richiedere la registrazione grava, per gli atti giudiziari, su cancellieri e segretari, e per gli atti da registrare d'ufficio, sugli impiegati dell'Amministrazione finanziaria o gli appartenenti della Guardia di Finanza.

Una rilevante riforma avente ad oggetto l'articolo 1 parte I della tariffa allegata al d.p.r. 131/1986 è stata introdotta dall'articolo 10 d. lgs. 14 marzo 2011 n. 23, successivamente modificato dall'articolo 26, comma

⁶¹ E. DE MITA, *Principi di*, cit., p. 405.

⁶² Vedi: S. GHINASSI, *Imposte di registro*, cit., p.7 ss. L'autore qui effettua una approfondita disamina del tema dei soggetti dell'imposta di registro: dunque per ulteriori analisi si rinvia a questo manuale.

1, d.l. 12 settembre 2013 n. 104, convertito dalla l. 8 novembre 2013 n. 128.

La riforma ha semplificato, a decorrere dal 1° gennaio 2014, la tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento⁶³. Nel corso del presente lavoro si vedrà come essa abbia spiegato i suoi effetti sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari.

9.3. Le imposte ipotecaria e catastale: profili generali.

L'evoluzione storica delle imposte ipotecaria e catastale è per certi versi analoga a quella dell'imposta di registro⁶⁴.

Le imposte ipotecarie e catastali sono sorte insieme, nell'ambito dello svolgimento delle formalità inerenti all'attuazione della pubblicità immobiliare.

Originariamente rappresentavano una tipica tassa; il tributo veniva versato in misura fissa al momento della effettuazione delle annotazioni nei libri fondiari e per la voltura catastale.

Verso la fine del diciannovesimo venne introdotto il versamento dei tributi in misura proporzionale, calcolato sul valore dei diritti trasferiti. Ciò determinò, da un lato, la sostanziale acquisizione del tributo nel novero delle imposte, pur essendo prevista, così come per l'imposta di registro, la possibile coesistenza con la tassazione in misura fissa che riecheggia la natura di tassa; dall'altro canto, il riferimento, ai fini del calcolo di quanto dovuto, agli stessi valori rilevanti per l'imposta di registro, ha portato all'attribuzione dell'accertamento e della

⁶³ V. MASTROIACOVO, *Modifiche all'imposizione indiretta sui trasferimenti di immobili a titolo oneroso*, in *Corr. trib.*, 2014, fasc. 3, p. 187.

⁶⁴ A. FANTOZZI, *Il diritto*, cit., p. 1011.

riscossione degli stessi all'ufficio del registro⁶⁵ e agli uffici dei registri immobiliari⁶⁶.

Le due imposte sono regolate attualmente dal Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, approvato con il d. lgs. n. 347/1990, che ha sostituito, dal 1° gennaio 1991, il d.p.r. 635/1972 emanato in attuazione della riforma tributaria del 1971. Il TU ha subito varie modificazioni nel corso degli anni.

In estrema sintesi può dirsi che si tratta di imposte relative agli atti cui conseguono la formalità di trascrizione⁶⁷, iscrizione, rinnovazione, cancellazione ed annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari, nonché la formalità della voltura catastale⁶⁸.

A) L'imposta ipotecaria.

L'imposta ipotecaria è un'imposta indiretta che si applica in occasione della esecuzione delle formalità presso i registri immobiliari. Dette formalità si effettuano ad esempio, in caso di cessioni immobiliari.

Il presupposto dell'imposta ipotecaria è dunque la stipulazione di un atto traslativo o costitutivo di diritti reali su beni immobili.

Dunque, il presupposto che giustifica l'imposizione fiscale ex articolo 53 della Costituzione non dovrebbe coincidere con la richiesta di esecuzione della formalità, poiché, perlomeno nei casi di imposta

⁶⁵ Cui spetta il compito di prelevare l'imposta catastale e quella ipotecaria relativa agli atti che importano trasferimenti di beni immobili ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento.

⁶⁶ E. POTITO, *Le imposte indirette*, cit., p. 90.

⁶⁷ La trascrizione è la formalità con la quale si dà pubblicità ad un atto che trasferisce o costituisce diritti reali di godimento su un bene immobile. Come si vedrà in seguito, perché il passaggio della proprietà o di altro diritto reale abbia effetto nei confronti dei terzi è necessaria la trascrizione nei pubblici registri.

⁶⁸ La voltura catastale è un adempimento di natura fiscale. Il catasto infatti è uno strumento che consente da un lato di individuare e inventariare i beni immobili, di attribuirne l'appartenenza e il reddito, ma dall'altro lato ha valore solo ai fini fiscali e dunque non ha natura probatoria: F. BOCCHINI (a cura di), *Le vendite immobiliari. Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 1683.

proporzionale⁶⁹, l'obbligazione di d'imposta nasce per effetto della stipula dell'atto.

Parte della dottrina⁷⁰ sostenuto la coesistenza di due presupposti: uno, individuato nella stipula dell'atto, per l'imposizione in misura proporzionale; l'altro, concernente la tassazione in misura fissa, costituito dalla presentazione dell'atto al pubblico ufficio per l'esecuzione della formalità ipotecaria.

Parte della dottrina ha individuato il presupposto, sia dell'imposta ipotecaria, che dell'imposta catastale, nelle formalità di trascrizione e di voltura miranti a rendere certo il passaggio di proprietà di un bene⁷¹. Anche per la giurisprudenza, in specie per la Corte di cassazione, e per la stessa amministrazione finanziaria, l'individuazione del presupposto impositivo del tributo, almeno fino alla recente riforma (in vigore dal 1° gennaio 2014), veniva trovato non nella redazione di un atto soggetto a formalità di trascrizione e voltura, ma proprio nella formalità in quanto tale⁷².

Il tributo è dovuto nella misura stabilita nella Tariffa allegata al TU, con successive modificazioni, che prevede l'applicazione in misura fissa o proporzionale.

L'imposta è dovuta in misura proporzionale, se si tratta di trascrizioni di atti e sentenze che comportano il trasferimento di proprietà di beni immobili o costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari sugli stessi.

⁶⁹ E sul punto è concorde la quasi totalità della dottrina.

⁷⁰ A. D. GIANNINI, *Istituzioni di diritto tributario*, Milano, 1965, p. 452; A. FEDELE, *Le imposte ipotecarie*, Milano, 1969; A. FEDELE, *Ipoteca (diritto tributario)*, in *Enc. dir.*, XXII, Milano, 1972, p. 875.

⁷¹ F. BOCCHINI (a cura di), *Le vendite immobiliari. Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 1732.

⁷² S. GHINASSI, *Le imposte ipotecarie e catastali alla luce della recente riforma dei tributi sui trasferimenti immobiliari*, in *Riv. dir. trib.*, 2014, fasc. 12, pt. 1, p. 1289 ss.

L'imposta è commisurata all'imponibile determinato ai fini dell'imposta di registro ovvero, se questa non trovi applicazione, all'imponibile determinabile secondo le regole di essa.

Se si tratta di iscrizioni e rinnovazioni e relative annotazioni l'imposta ipotecaria è commisurata all'ammontare del credito garantito comprensivo di interessi e accessori.

I soggetti passivi tenuti a corrispondere il tributo sono coloro i quali richiedono le formalità che danno luogo all'applicazione dell'imposta, ossia i notai e gli altri pubblici ufficiali che hanno ricevuto o autenticato l'atto.

Sono obbligati in solido coloro nel cui interesse è stata richiesta la formalità e nel caso di iscrizioni e rinnovazioni anche i debitori contro i quali è iscritta o rinnovata l'ipoteca.

B) L'imposta catastale.

Il presupposto dell'imposta catastale, per il quale è dovuta l'imposta, è la stipula di un atto⁷³ da cui consegua la necessità di eseguire una voltura catastale a seguito della modifica dei dati risultanti dal catasto.

Per l'imposta catastale sono validi gli stessi discorsi in materia di individuazione del presupposto fatti per l'imposta ipotecaria.

La voltura catastale può discendere anche da una cessione immobiliare o a seguito della costituzione di diritti reali.

Anche per l'imposta catastale, può osservarsi che l'imposta è dovuta in misura fissa o in misura proporzionale.

Le volture catastali, se soggette ad imposta in misura proporzionale, sono assoggettate ad imposta assumendo quale base imponibile il

⁷³ O di un trasferimento *mortis causa*, ma come già detto non ci si occuperà di questo caso.

valore dei beni immobili o dei diritti reali immobiliari così come determinato per l'imposta ipotecaria.

Sono soggetti passivi, cioè obbligati al pagamento dell'imposta, coloro che richiedono le volture, nonché i pubblici ufficiali obbligati al pagamento dell'imposta di registro relativamente agli atti ai quali si riferisce la voltura.

Sono obbligati solidali tutti coloro nel cui interesse è stata richiesta la voltura.

CAPITOLO SECONDO – I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEL SISTEMA TRIBUTARIO

1. I beni immobili rispetto al sistema fiscale - inquadramento.

I beni immobili sono beni che sono sottoposti al prelievo tributario secondo più modalità: mediante l'imposizione patrimoniale; l'imposizione sul reddito; l'imposizione sui trasferimenti.

In dottrina si trovano motivazioni a favore della tassazione dei valori immobiliari, sia argomentazioni opposte.

È certo però che nella società odierna è generale il convincimento che il trasferimento di una componente del patrimonio immobiliare costituisca un'importante manifestazione di capacità economica dei soggetti coinvolti e che quindi detto trasferimento sia passibile di imposizione⁷⁴, sulla base dell'articolo 53 della Costituzione.

Per quel che concerne il presente lavoro, verrà analizzata l'imposizione sui beni immobili solamente in relazione ai trasferimenti a titolo oneroso.

Rispetto ai trasferimenti immobiliari è necessario svolgere un'analisi del principio di alternatività tra l'IVA e l'imposta di registro, principio che governa questo settore dell'ordinamento fiscale italiano.

Dopo aver osservato la relazione che vi è tra le due imposte sarà possibile entrare nel "cuore" del tema: osservare quale di esse si applica al caso concreto considerato.

⁷⁴ M. INGROSSO, *La fiscalità immobiliare: la compravendita*, in F. BOCCHINI (a cura di), *Le vendite immobiliari. Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 1673.

Ma per fare ciò è necessario prima inquadrare l'ambito oggettivo della nozione di "trasferimento immobiliare".

2. L'ambito oggettivo della nozione di trasferimento immobiliare. È quanto mai opportuno chiarire a questo punto cosa si intenda nel presente lavoro per "trasferimento immobiliare".

Appare necessario partire dalla disciplina positiva che, a tale fine, regola l'ambito oggettivo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto e l'imposta di registro.

Per quanto riguarda l'IVA, l'ambito oggettivo di un'operazione rilevante è costituito dalla "cessione di beni" e dalla "prestazione di servizi".

Il trasferimento immobiliare solo può essere inquadrato tra la "cessione di beni".

Ma occorre verificare quale operazione di diritto civile rientri in questo ambito.

L'articolo 2, comma 1, del d.p.r. 633/1972 definisce la cessione di beni come "*gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere*". Dopo aver fissato questa regola generale, la legge, ai commi 2 e 3, individua rispettivamente una serie di fattispecie "assimilate", cioè che si considerano cessioni di beni pur non rispondendo alla definizione generale del comma 1, e di fattispecie "escluse", cioè che non si considerano cessioni di beni pur rispondendo alla definizione del comma 1.

Affinché vi sia cessione è fondamentale vi sia la presenza due elementi: che si tratti di un atto traslativo di proprietà o di altro diritto reale di godimento - esulano dalla "cessione di beni" gli acquisti a titolo

originario, per esempio per occupazione, nonché la costituzione di diritti reali di garanzia o di un diritto personale di godimento. In quest'ultimo caso si potrà trattare semmai, ai fini IVA, di una "prestazione di servizio" - ; e che questo atto sia a titolo oneroso, cioè che vi sia l'esistenza di una controprestazione economicamente valutabile, anche se non necessariamente dipendente da un contratto a prestazioni corrispettive⁷⁵.

L'ambito oggettivo dell'imposta di registro invece concerne gli "*atti soggetti a registrazione e [...] quelli volontariamente presentati per la registrazione*"⁷⁶.

Per quel che riguarda il presente lavoro è necessario porre l'attenzione sull'articolo 2 del d.p.r. 131/1986, secondo il quale sono soggetti a registrazione obbligatoria a termine fisso "*gli atti indicati nella tariffa, se formati per iscritto nel territorio dello Stato*".

Nella tariffa sono individuati gli atti rilevanti ai fini dell'inquadramento per l'imposta di registro dei "trasferimenti immobiliari".

Infatti, secondo l'articolo 1 della tariffa, deve trattarsi di "*atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi [...]*". Anche in questo caso dunque, per rientrare nell'ambito di applicazione del presente lavoro, si tratta di un atto traslativo di proprietà o di un diritto reale di godimento e di un atto che sia a titolo oneroso.

In base ai predetti elementi si può osservare che l'ambito oggettivo delle due imposte aventi ad oggetto atti di trasferimento di beni immobili è praticamente sovrapponibile.

⁷⁵ A. FANTOZZI, *Il diritto*, cit., p.941; G. FALSITTA, *Corso istituzionale*, cit., p. 482.

⁷⁶ Articolo 1, d.p.r. 131/1986.

Affinché, in concreto, la fattispecie ricada nell'ambito oggettivo di entrambe le imposte occorre che si tratti di un trasferimento a titolo oneroso avente ad oggetto la proprietà o un diritto reale di godimento di un bene immobile.

È necessario dunque trovare un meccanismo che eviti una doppia imposizione sulla medesima fattispecie.

Il meccanismo stabilito a tal fine dal legislatore è il principio di alternatività IVA – registro, che meglio si vedrà al paragrafo 6.

3. Un breve accenno alle nozioni di diritto civile rilevanti.

Prima di analizzare nel dettaglio il principio di alternatività, verrà effettuato solo un accenno alle principali nozioni di diritto civile utilizzate. Analizzarle brevemente aiuterà a circoscrivere il tema in esame.

Innanzitutto, per “*bene immobile*”⁷⁷ si intenderà ai fini del presente lavoro “*il suolo, [...] gli edifici e le altre costruzioni*”⁷⁸, non anche tutti gli altri beni immobili classificabili come tali secondo il diritto privato. Secondo il diritto dell’Unione Europea si considerano “immobili” i beni fissati stabilmente al suolo. In particolare, si è in presenza di beni immobili quando non sia possibile separare il bene mobile dall’immobile senza alterare la funzionalità del bene stesso o quando per poter riutilizzare il bene in un altro contesto con le medesime finalità debbano essere effettuati antieconomici interventi di adattamento⁷⁹.

⁷⁷ Per distinzione tra beni mobili e immobili: B. BIONDI, *Cosa mobile e immobile (diritto civile)*, in *Noviss. Dig. it.*, IV, Torino, 1957, 1024.

⁷⁸ Articolo 812 c.c.

⁷⁹ A. BUSANI (a cura di), *Immobili*, Milano, 2017, p. 938.

Al riguardo, dal 1° gennaio 2017 sono divenute vincolanti le disposizioni interpretative della Direttiva 2006/112/CE contenute nel Regolamento UE 1042/2013, a sua volta modificativo del Regolamento UE 282/2011. Rilevano dunque ai fini del discorso in esame perché considerati beni immobili: una parte specifica del suolo, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costruire diritti di proprietà e il possesso; qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile. In merito alla definizione di fabbricato e di edificio di cui sopra, la Commissione europea nelle Note esplicative del 26 ottobre 2015 ha affermato che: il fabbricato può essere definito come una struttura con un tetto e dei muri, come una casa o una fabbrica, mentre il termine edificio ha un significato più ampio e comprende altre strutture che generalmente non si considerano come fabbricati e che possono essere anche opere di ingegneria civile, come una strada o un ponte.

Riguardo ai diritti cui l'IVA e l'imposta di registro si riferiscono, rilevano la proprietà o un altro diritto reale di godimento.

Sono diritti reali quei diritti che “*conferiscono un potere immediato e assoluto sulla cosa.*”⁸⁰ I diritti reali si possono distinguere tra diritti reali di godimento e diritti reali di garanzia. Ai fini del tema in esame rilevano solo i diritti reali di godimento, e non quelli di garanzia. Il diritto reale di godimento per eccellenza è la proprietà, e con essa i diritti reali di godimento su cosa altrui: la superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'abitazione, l'uso, le servitù⁸¹.

⁸⁰ C. M. BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI. La proprietà, Milano, 1999, p. 121.

⁸¹ Questi ultimi “*attribuiscono al loro titolare il diritto di trarre dal bene talune delle utilità che lo stesso è in grado di fornire (al contempo variamente comprimendo il potere di godimento che compete al proprietario)*”, A. TORRENTE - P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, XXIII ed., Milano, 2017, p. 274 ss.

I modi di acquisto della proprietà e dei diritti reali che rilevano per le due imposte sono quelli a titolo derivativo - non dunque quelli a titolo originario, come l'usucapione -, che presuppongono la precedente titolarità del diritto in capo ad un determinato soggetto e che sono principalmente: il contratto⁸² e le forme di successione a causa di morte. Questi modi di acquisto danno luogo per l'appunto alla successione del diritto, che si *trasferisce* da un soggetto ad un altro⁸³.

Proprio per questo motivo nella disciplina positiva si parla di "trasferimenti", che permette di inquadrare la vicenda del passaggio della posizione di titolarità della posizione giuridica dall'originario al nuovo titolare sotto il profilo dell'oggetto.

Il trasferimento implica dunque che il successore acquisti il diritto che spettava al precedente titolare.

Esulano dal presente lavoro i trasferimenti immobiliari "*mortis causa*". Nemmeno saranno oggetto del presente studio i modi specifici di acquisto della proprietà e di altri diritti reali su beni immobili: l'occupazione, l'invenzione, l'accessione, la specificazione, l'unione e la commistione.

Inoltre si tratterà, sempre per la rilevanza ai fini dell'applicazione delle due imposte indirette, solamente dei trasferimenti a titolo oneroso, ovvero delle ipotesi in cui "*un soggetto, per acquistare qualsiasi tipo di diritto, beneficio o vantaggio, accetta un correlativo sacrificio*"⁸⁴.

Dunque, ci si incentrerà sul contratto come modo di acquisto a titolo oneroso della proprietà e di altri diritti reali di godimento a titolo derivativo. Il contratto comporta il trasferimento del diritto sul bene immobile da un soggetto ad un altro.

⁸² Ai sensi del c.c. il contratto "*è l'accordo tra due o più parti per, costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale*".

⁸³ Ancora: C. M. BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI. La proprietà, Milano, 1999, p. 324.

⁸⁴ A. TORRENTE - P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, XXI ed., Milano, 2013, p. 202 ss.

Premesso che ai sensi dell'articolo 1322 c.c. *“le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge”*, per realizzare una determinata operazione economica, l'ordinamento mette a disposizione delle parti determinati “tipi contrattuali”, cioè dei modelli di contratti assoggettati, oltre che alle norme applicabili a tutti i contratti, ad uno specifico regime normativo⁸⁵ (c.d. contratti nominati o tipici).

Tra i contratti tipici utilizzabili per realizzare la particolare operazione economica di trasferimento a titolo oneroso avente ad oggetto la proprietà o un diritto reale di godimento di un bene immobile, quello più utilizzato dalle parti nella prassi è il contratto di compravendita⁸⁶. Al contratto di compravendita si farà riferimento quando nei paragrafi successivi si analizzerà il regime fiscale applicabile a tali trasferimenti immobiliari aventi ad oggetto la proprietà di un bene immobile.

4. La forma dei contratti aventi ad oggetto diritti concernenti beni immobili.

Pare opportuno soffermarsi brevemente sulla soluzione adottata dal legislatore sulla forma dei contratti su specificati.

Ai sensi dell'art 1350 c.c.

“Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità:

⁸⁵ Tra l'altro le parti non necessariamente devono adottare, per regolare l'operazione economica che intendono compiere, uno dei modelli previsti dal codice, in quanto, ai sensi dell'articolo 1322, comma 2, del c.c., *“le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico”*.

⁸⁶ Appare forse superfluo dare la definizione del contratto di compravendita che, ai sensi dell'articolo 1470, del c.c., si sostanzia in un *“contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo”*.

- 1) *i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;*
- 2) *i contratti che costituiscono, modificano o trasferiscono il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, il diritto del concedente e dell'enfiteuta;*
- 3) [...]
- 4) *i contratti che costituiscono o modificano le servitù prediali, il diritto di uso su beni immobili e il diritto di abitazione; [...]*”.

La legge ha previsto la forma scritta (che può essere l'atto pubblico⁸⁷ o la scrittura privata) *ad substantiam*⁸⁸ per i contratti relativi ai diritti reali qui considerati. Detti contratti coincidono con gli atti relativi ai trasferimenti della proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili per i quali si applica l'IVA o l'imposta di registro. Dunque, per tali trasferimenti è previsto l'atto scritto⁸⁹.

Proprio per questo motivo la disciplina positiva di riferimento per l'IVA (d.p.r. 633/72) e per l'imposta di registro (d.p.r. 131/86), quando si occupa dell'ambito oggettivo di applicazione delle due imposte, utilizza la parola “atti”. Per le operazioni qui prese in considerazione la legge ha previsto la forma scritta.

⁸⁷ Se l'atto assume, come normalmente accade, la forma dell'atto pubblico, redatto dal notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede, assume, la particolare efficacia che ne è propria - art 2700 c.c.

⁸⁸ Sulla necessità della forma scritta *ad substantiam* per gli atti traslativi della proprietà e di altri diritti reali di godimento: A. G. DIANA, *La proprietà immobiliare urbana. Circolazione, locazione e leasing immobiliare*, vol. V, tomo I, Milano, 2007, p. 133 ss.

⁸⁹ “il principio in base al quale per i contratti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà immobiliare è richiesta la forma scritta *ad substantiam* importa che l'atto scritto costituisca lo strumento necessario ed insostituibile per la valida manifestazione della volontà produttiva degli effetti del negozio. Ne consegue che, in tali ipotesi, la manifestazione scritta della volontà di uno dei contraenti non può essere sostituita da una dichiarazione confessoria dell'altra parte, non valendo tale dichiarazione né quale elemento integrante del contratto né – quand'anche contenga il preciso riferimento ad un contratto concluso per iscritto – come prova del medesimo” (Cass. 18/06/2003, n. 9687, *DeG*, 2003, f. 28, 106). Stessa opinione in: Cass. 07/04/2005, n. 7274, *Iel*, *Contratti in genere*).

Per un contratto che determina la trasmissione o della proprietà o la costituzione di altro diritto reale (contratto ad effetti reali), perché abbia effetto tra le parti⁹⁰, occorre che le parti abbiano sottoscritto l'atto scritto. Per questo tipo di contratto la proprietà o altro diritto si trasmettono e si acquistano solamente per effetto del consenso manifestato nelle forme di legge⁹¹: cioè con la sottoscrizione del contratto. Nulla più.

Perché invece il contratto abbia effetto per i terzi e che quindi sia ad essi opponibile, è necessaria la trascrizione dell'atto⁹². Ma titolo per eseguire la trascrizione solo può essere una sentenza, un atto pubblico o una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente⁹³. Titolo che, nel caso di un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, prevede il necessario intervento di un notaio.

Per riassumere: per gli atti a titolo oneroso aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà ovvero il trasferimento o la costituzione di un altro diritto reale di godimento su un bene immobile perché siano validi è necessaria la forma scritta; ma perché siano opponibili ai terzi è necessario un atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

5. L'ambito soggettivo dei trasferimenti immobiliari assoggettati all'IVA e all'imposta di registro.

Giova a questo punto individuare l'ambito soggettivo dei trasferimenti immobiliari ai fini dell'applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro.

⁹⁰ Articolo 1372 c.c.

⁹¹ Articolo 1376 c.c.

⁹² Articolo 2644 c.c.

⁹³ Articolo 2657 c.c.

Partendo dall'IVA, affinché un'operazione considerata oggettivamente e territorialmente rilevante sia inclusa nel campo di applicazione dell'IVA occorre sia presente anche il requisito soggettivo.

Deve essere cioè posta in essere così come recita l'articolo 1 del d.p.r. 633/1972 *“nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni”*.

L'atto che comporta un trasferimento immobiliare sarà sottoposto ad IVA solo ove effettuato da (nel senso che il soggetto che cede sia) un imprenditore, un professionista o un artista, nello svolgimento della propria attività.

Ai fini dell'applicazione dell'IVA appare necessaria dunque una particolare veste giuridica del soggetto che effettua l'operazione di trasferimento a titolo oneroso della proprietà o del trasferimento o costituzione di diritti reali di garanzia.

È considerato imprenditore⁹⁴ colui il quale esercita *“per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività commerciali o agricole di cui agli articoli 2135 e 2195 del codice civile, anche se non organizzate in forma di impresa, nonché l'esercizio di attività, organizzate in forma di impresa, dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'articolo 2195 del codice civile”*.

Le figure giuridiche mediante le quali “l'imprenditore” può svolgere l'attività sono: l'imprenditore individuale, il quale sarà soggetto IVA quando effettui l'operazione nell'esercizio della propria attività commerciale o agricola; la società commerciale (e propriamente: società in nome collettivo, in accomandita semplice, per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata, cooperative, società costituite all'estero, società di fatto), nel qual caso (salvo eccezioni) ogni operazione si considera svolta nell'esercizio di impresa; altri

⁹⁴ Articolo 4, comma 1, d.p.r. 633/1972.

soggetti, come gli enti pubblici e privati, associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica, organizzazioni non lucrative di utilità sociale, società semplici, gruppo europeo di interesse economico, consorzi e raggruppamenti temporanei di imprese, nel qual caso la soggettività passiva all'imposta dipende dal tipo di attività nel concreto svolta attraverso l'atto e della rilevanza che essa ha rispetto a quella principale⁹⁵.

L'ambito soggettivo rilevante ai fini IVA è completato dallo svolgimento dell'operazione da parte di un artista o professionista⁹⁶. Questi operano nel campo IVA quando vi sia la contemporanea presenza di due condizioni: che si tratti di un'attività di lavoro autonomo e che detta attività sia svolta con professionalità.

Così come per "l'esercizio di impresa", anche "l'esercizio di arti e professioni" può avvenire in distinte forme giuridiche: generalmente in qualità di persona fisica oppure mediante una società semplice o un'associazione senza personalità giuridica, entrambe costituite tra persone fisiche per l'esercizio in forma associata dell'attività. L'esercizio in forma associata di una libera professione conferisce a ciascun associato la qualità di soggetto passivo⁹⁷.

Dunque, ai fini dell'argomento in esame, è necessario, affinché si rientri nell'ambito di applicazione IVA, che il soggetto cedente (ciò colui che effettua il trasferimento a titolo oneroso e della proprietà o di un diritto reale di godimento di un bene immobile) rientri tra le categorie appena analizzate.

⁹⁵ Pare opportuno segnalare la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 169/E del 1 luglio 2009 con la quale viene riconosciuta rilevante agli effetti dell'IVA la gestione del patrimonio immobiliare - nel caso oggetto di risoluzione si trattava di compravendita e/o locazione di proprietà - da parte degli enti locali, se integra, secondo i criteri richiamati nella stessa Risoluzione, lo svolgimento di un'attività commerciale.

⁹⁶ Articolo 5 d.p.r. 633/1972.

⁹⁷ Ris. Min. 9 febbraio 1982 n. 382787.

Il fatto che l'operazione rientri nell'ambito di applicazione IVA non vuol dire che l'operazione effettivamente sarà assoggettata ad IVA.

Più avanti saranno esaminate, ad esempio, le ipotesi in cui il trasferimento di immobili ad uso abitativo, quantunque rientri nel campo di applicazione dell'IVA, rientra tra le operazioni esenti (da IVA) ed è assoggettato all'imposta di registro in misura proporzionale. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, non è necessario che ricorra in capo ai soggetti contraenti, ed in particolare in capo al soggetto trasferente, alcuna particolare qualità soggettiva, salvo eccezioni.

Il soggetto cedente sarà dunque una mera persona fisica, cui sarà richiesta la capacità d'agire necessaria per la stipulazione di un contratto avente ad oggetto il trasferimento di proprietà o il trasferimento o la costituzione di un altro diritto reale di garanzia su un determinato bene immobile.

Pare prevista la stessa disciplina nel caso in cui si tratti di un ente pubblico o privato non commerciale che ponga in essere un trasferimento di proprietà o un trasferimento o una costituzione di un altro diritto reale di garanzia sul un determinato bene immobile non nell'ambito dell'attività commerciale⁹⁸.

Fatto dunque tale inquadramento appare ora opportuno analizzare il principio di alternatività IVA-registro.

6. Il principio di alternatività tra l'IVA e l'imposta di registro.

⁹⁸ Secondo i criteri richiamati nella Risoluzione dell'Agenzia delle entrate 169/E del 2009.

Il principio di alternatività tra l’IVA e l’imposta di registro è considerato “*un pilastro del nostro sistema dell’imposizione indiretta*”⁹⁹, e quindi assolutamente centrale nel settore della fiscalità dei trasferimenti dei beni immobili.

Previsto dalla legge delega del 9 ottobre 1971 n. 825, ed introdotto nel nostro ordinamento con l’art. 38 del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 634, ha trovato finale collocazione nell’ art. 40 del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, il d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131.

La *ratio* del principio di alternatività sta nell’ evitare “*una ingiusta duplicazione d’imposta*”¹⁰⁰, ossia la doppia imposizione¹⁰¹ e nell’evitare le interferenze tra le due imposte.

Il divieto di doppia imposizione costituisce un’esplicazione del principio di capacità contributiva di cui all’art. 53 della Costituzione analizzato in precedenza¹⁰², in funzione di garanzia per il contribuente. Posto che ogni imposta va a colpire già di per sé da sola il presupposto di fatto espressivo di “forza” economica, il contribuente, subendo l’applicazione di due imposte sulla medesima operazione, non può vedersi costretto a concorrere alle spese pubbliche in misura superiore alla capacità economica manifestata indirettamente in relazione agli atti che palesano le operazioni poste in essere. Una normativa che conduca alla doppia imposizione costituisce dunque una violazione, anche se

⁹⁹ M. BASILAVECCHIA, *Problematiche concernenti il nuovo sistema di alternatività tra Iva e imposte sui trasferimenti della ricchezza*, in *Novità e problemi nell’imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.

¹⁰⁰ S. LANZILLOTTI-F. MAGURNO, *Il notaio e le imposte indirette. Per la prova orale del concorso e per l’esercizio della professione*, IV ed., Roma, 2004, p. 42.

¹⁰¹ Sulla doppia imposizione vedi: G. PORCARO, *Il divieto di doppia imposizione nel diritto interno. Profili costituzionali, interpretativi e procedimentali*, Padova, 2001.

¹⁰² Capitolo primo, paragrafo 6 ss.

mediata attraverso una legge ordinaria, dell'articolo 53 della Costituzione¹⁰³.

Evitare l'interferenza tra IVA e imposta di registro in relazione alla medesima operazione è un principio di derivazione europea.

L'interferenza tra IVA e imposta di registro può verificarsi in due diverse ipotesi: in caso di applicazione dell'una o dell'altra imposta in modo alternato a seconda della qualificazione dell'operazione ed in caso di duplicazione dell'imposta con applicazione contemporanea dell'IVA e dell'imposta di registro proporzionale¹⁰⁴.

Da ultimo, l'articolo 401 della direttiva 2006/122/CE¹⁰⁵ mira proprio a tale obiettivo: evitare l'esistenza di imposte che siano sostanzialmente equiparabili all'IVA quanto a caratteristiche essenziali e che quindi ostacolino il funzionamento e l'applicazione dell'IVA¹⁰⁶.

Secondo il costante orientamento della Corte di giustizia, un tributo che non presenti le medesime caratteristiche dell'IVA non costituisce un ulteriore tributo la cui istituzione osti all'applicazione del precetto contenuto nell'articolo 401 della direttiva 2006/112/CE¹⁰⁷.

Dunque, il diritto dell'Unione Europea ammette l'esistenza di regimi fiscali in concorrenza con l'IVA. Numerose sentenze della Corte di

¹⁰³ M.P. NASTRI, *Le "interferenze" tra imposta sul valore aggiunto e imposta di registro: l'orientamento della più recente giurisprudenza*, in L. SALVINI-G. MELIS (a cura di), *L'evoluzione del sistema fiscale e il principio di capacità contributiva*, Milano, 2014, p. 592 ss.

¹⁰⁴ M. P. NASTRI, *Il principio di alternatività tra imposta sul valore aggiunto e imposta di registro*, Torino, 2012, p. 46.

¹⁰⁵ "Ferme restando le altre disposizioni comunitarie, le disposizioni della presente direttiva non vietano ad uno Stato membro di mantenere o introdurre imposte sui contratti di assicurazione, imposte sui giochi e sulle scommesse, accise, imposte di registro e qualsiasi imposta, diritto o tassa che non abbia il carattere di imposta sul volume d'affari, sempreché tale imposta, diritto o tassa non dia luogo, negli scambi fra Stati membri, a formalità connesse con il passaggio di una frontiera."

¹⁰⁶ M.P. NASTRI, *Le "interferenze"*, cit. p. 594.

¹⁰⁷ M. P. NASTRI, *Il principio di alternatività*, cit., p. 45.

giustizia europea¹⁰⁸ si sono espresse nel senso che il diritto comunitario non contiene allo stato attuale alcuna disposizione specifica diretta ad escludere o limitare il potere degli Stati membri di “*mantenere o introdurre [...] imposte di registro e, più in generale, qualsiasi imposta, diritto e tassa che non abbia il carattere d'imposta sulla cifra d'affari*”¹⁰⁹.

Nello stesso senso si è espressa con un'ordinanza¹¹⁰ la Corte Europea: “*Ainsi que la Cour l'a dit pour droit au point 22 de l'arrêt Kerrutt, précité, cette disposition doit être interprétée en ce sens que de tels impôts peuvent également être perçus lorsque leur perception peut conduire à un cumul avec la TVA pour une seule et même opération. La Cour a également précisé, au même point dudit arrêt, que le droit communautaire, en son état actuel, admet l'existence de régimes de taxation concurrents.*”.

Per quanto riguarda il sistema nazionale italiano, prima della riforma operata dal d.l. n. 233 del 2006, convertito con la l. 4 agosto 2006 n. 248 (legge Bersani – Visco) - alcuni autori sottolineavano la non piena alternatività già prima di essa¹¹¹ - il principio di alternatività trovava una netta esplicitazione: ogni operazione soggetta ad IVA trovava

¹⁰⁸ Come per esempio nella sentenza dell'11 ottobre 2007, Kögaz e al. C-283/06 e C-312/06, EU:C:2007:598, punto 33, nonché nella giurisprudenza ivi citata; o nella sentenza dell'8 luglio 1986, Kerrutt, 73/85, EU:C:1986:295, punto 22.

¹⁰⁹ Articolo 33, Sesta direttiva del Consiglio del 17 maggio 1977 in materia di armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alle imposte sulla cifra di affari — Sistema comune di imposta sul valore aggiunto: base imponibile uniforme (77/388 /CEE).

¹¹⁰ Ordinanza del 27 novembre 2008, Vollkommer, C-156/08, non pubblicata, EU:C:2008:663, punto 25.

¹¹¹ E. DE MITA, *Appunti di diritto tributario*, Milano, 1997, p. 400; L. NASTRI, *L'imposta di registro e le relative agevolazioni*, II ed., Milano, 1993, p. 20: questi autori sottolineano già prima la non totale alternatività tra le due imposte: infatti quando l'atto è soggetto ad IVA sconta comunque l'imposta di registro, ma in maniera fissa; inoltre quando l'atto è soggetto ad IVA non ci si può sottrarre all'obbligo di registrazione in termine fisso se si tratti di atto pubblico o scrittura privata autenticata e in caso d'uso se l'atto non ha i detti requisiti. Dottrina anche successiva al riguardo: M. DI FABIO, *L'atto notarile di compravendita immobiliare. Profili civilistici, pubblicitari, fiscali, urbanistici, internazionali-privatistici*, Milano, 2015, p. 287.

l'applicazione dell'imposta di registro in maniera fissa¹¹². Molti studiosi sottolineano che la riforma operata dalla legge Bersani – Visco potrebbe incrinare la coerenza di fondo del sistema¹¹³.

Il principio di alternatività, secondo autorevole dottrina¹¹⁴, sembra dover essere inteso come una applicazione agevolata della imposta di registro a tutti gli atti soggetti a registrazione (sia in termine fisso che in caso d'uso) che siano anche soggetti ad IVA, sia imponibili che esenti. Questa interpretazione aiuta a comprendere come lo scopo di detto principio non sia soltanto quello di evitare la doppia imposizione, ma anche quello di evitare le interferenze tra le due imposte rispetto alla medesima operazione.

Il criterio distintivo ai fini dell'individuazione di quale tra le due imposte debba essere applicata è generalmente¹¹⁵ e tradizionalmente¹¹⁶ basato su un profilo soggettivo, con riferimento cioè alla circostanza che il soggetto cedente sia, rispetto ad attività oggettivamente e territorialmente rilevanti come sopra evidenziato, un soggetto che non svolga attività di impresa o di arti o professioni o di un soggetto imprenditore o esercente arte o professioni o di una società.

Tale criterio è stato integrato per inquadrare la singola fattispecie dal c.d. Decreto Bersani che ha introdotto un nuovo criterio discrezionale: un criterio oggettivo, ossia la destinazione urbanistica del bene oggetto del trasferimento¹¹⁷. Questi criteri generali subiscono eccezioni e deroghe. A seguito dell'introduzione delle varie deroghe introdotte¹¹⁸, il principio di alternatività ne è uscito attenuato e ridimensionato (già

¹¹² M. P. NASTRI, *Il principio di alternatività*, cit., p. 22.

¹¹³ M. BASILAVECCHIA, *Problematiche concernenti*, cit., p.101 ss.

¹¹⁴ A. FANTOZZI, *Il diritto tributario*, cit., p. 979.

¹¹⁵ Così M. P. NASTRI, *Il principio*, cit., p. 30.

¹¹⁶ Così M. INGROSSO, *La fiscalità immobiliare*, cit., p. 1686.

¹¹⁷ M. INGROSSO, *La fiscalità immobiliare*, cit. p. 1687.

¹¹⁸ Ci si riferisce in particolare al d.l. 4 luglio 2006 n. 223 (c.d. Decreto Bersani), convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248.

precedentemente sono stati segnalati i dubbi della dottrina a proposito sulla tenuta del sistema rispetto a questi cambiamenti), dato che l'attuale disciplina stabilisce l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro per diverse fattispecie nonostante rientrino nel campo di applicazione dell'IVA.

Per analizzare in maniera sistematica quale imposta si applica a seconda delle varie tipologie di trasferimenti immobiliari appare opportuno partire dall'art. 40 d.p.r. 131/1986 (Testo Unico dell'imposta di registro), il quale, come innanzi precisato, detta il principio di alternatività tra IVA ed imposta di registro.

La predetta disposizione al primo comma così recita:

“Per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta (di registro) si applica in misura fissa” (anziché in misura proporzionale).

Viene così rispettato il principio del divieto di doppia imposizione sulla medesima operazione.

Il legislatore ha accordato, con detta disposizione, una preferenza all'IVA rispetto all'imposta di registro.

Innanzitutto occorre verificare se l'operazione rientri nel campo IVA (e quindi sia che si tratti di operazioni imponibili, non imponibili o esenti), perché in questo caso si applicherà l'IVA all'atto. In caso contrario si applicherà l'imposta di registro, con le eccezioni che si vedranno.

Ed è proprio su questa strada che procederà tale lavoro.

7. Le operazioni soggette ad IVA.

Ai fini dell'argomento in esame, il presupposto per ipotizzare che l'operazione rientri nel campo di applicazione IVA, è che essa comporti

il trasferimento della proprietà o il trasferimento o la costituzione di un altro diritto reale di garanzia a titolo oneroso.

Inoltre, il soggetto giuridico trasferente, cioè il soggetto che pone in essere dette operazioni, deve operare secondo determinate qualifiche giuridiche.

Per “*l’esercizio di imprese*” può trattarsi di un imprenditore individuale, società commerciale, enti pubblici e privati, associazione o altra organizzazione senza personalità giuridica, organizzazione non lucrativa di utilità sociale, società semplice, gruppo europeo di interesse economico, consorzio o raggruppamento temporaneo di imprese.

Per “*l’esercizio di arti e professioni*” si tratta generalmente di persona fisica, oppure di una società semplice o un’associazione senza personalità giuridica costituite tra persone fisiche per l’esercizio in forma associata delle attività stesse.

Si richiede che detti soggetti agiscano nell’esercizio delle proprie attività, ossia nell’esercizio dell’impresa, dell’arte o della professione.

Affermare che l’operazione rientra nel campo IVA non significa però automaticamente che l’operazione sia soggetta ad IVA.

Generalmente ciò si verifica solamente nel caso di operazioni considerate imponibili¹¹⁹.

¹¹⁹ Con riguardo alle operazioni di trasferimento immobiliare giova segnalare che ai sensi dell’articolo 135, paragrafo 1, lettera j), della Direttiva 2006/112/CE, “*le cessioni di fabbricati o di una frazione di fabbricato e del suolo ad essi pertinente*” dovrebbero scontare un regime generale di esenzione da IVA purché siano “*diversi da quelli di cui all’articolo 12, paragrafo 1, lettera a)*”, che sono le cessioni, effettuate anteriormente alla prima occupazione, di un fabbricato o di una frazione di fabbricato e del suolo pertinente. Queste ultime cessioni sono, dunque, secondo la Direttiva UE, soggette ad IVA. Ai sensi dell’articolo 12, paragrafo 2, della stessa Direttiva, “*Gli Stati membri possono determinare le modalità di applicazione del criterio di cui al paragrafo 1, lettera a), alla trasformazione di edifici, nonché il concetto di suolo pertinente. Gli Stati membri possono applicare criteri diversi dalla prima occupazione, quali il criterio del periodo che intercorre tra la data di completamento dell’edificio e la data di prima cessione, oppure quello del periodo che intercorre tra la data di prima occupazione e la data della successiva cessione, purché tali periodi non superino rispettivamente cinque e due anni.*” Per approfondimenti si veda la Nota

Secondo il principio di alternatività tra IVA ed imposta di registro, agli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'Imposta sul valore aggiunto, l'imposta di registro si applica in misura fissa.

Ai fini dell'alternatività, però, si considerano soggette all'IVA anche le operazioni esenti (ma non ovviamente le operazioni escluse dal campo di applicazione dell'IVA), con la rilevante eccezione di cui si dirà appresso. In altre parole, le operazioni esenti IVA, salvo eccezioni, essendo soggette ad IVA, in base al principio dell'alternatività scontreranno l'imposta di registro in misura fissa, ma trattandosi allo stesso tempo di operazioni esenti dall'IVA, tale imposta non sarà applicata.

È di fondamentale importanza distinguere dunque tra le cessioni escluse dal campo iva dalle cessioni esenti da iva.

Se nell'operazione non sono presenti i requisiti perché l'operazione rientri nel campo IVA, questa si trova al di fuori del campo di applicazione dell'IVA.

Giova, difatti, osservare che se manca uno dei presupposti per ritenere che la cessione dell'immobile rientri nel campo dell'IVA (ad esempio per mancanza del requisito soggettivo), la cessione è disciplinata esclusivamente dalle disposizioni in materia di imposta di registro, e la normativa IVA è inapplicabile.

Ma è opportuno andare per ordine.

7.1. I trasferimenti immobiliari effettuati da soggetti IVA.

Per analizzare le singole fattispecie soggette ad IVA verranno qui prese in considerazione le varie operazioni poste in essere da soggetti IVA,

di M. PEIROLLO, *Dall'Unione Europea Diritto a detrazione: presupposti per l'esercizio*, in *L'IVA*, n. 8, 2017, p. 65.

così come innanzi specificati, distinguendole secondo un criterio oggettivo, a seconda cioè della natura del bene immobile oggetto di trasferimento.

Dunque, se il trasferimento della proprietà o di un altro diritto di godimento a titolo oneroso su beni immobili viene posto in essere da un soggetto IVA, l'operazione è sottoposta a regimi diversi e ad aliquote diverse a seconda del tipo di immobile ceduto.

Para opportuno segnalare la prassi amministrativa secondo la quale si applica l'aliquota IVA più elevata nel caso in cui il soggetto passivo IVA effettui una pluralità di operazioni, che sono assoggettate a distinte aliquote, per le quali però siano prevista la corresponsione di un unico corrispettivo¹²⁰.

Un altro fattore¹²¹ che influisce nella determinazione del regime applicabile è di tipo temporale, e cioè è dato dall'epoca di effettuazione della cessione rispetto alla data di ultimazione del fabbricato.

Innanzitutto, una prima importante distinzione può essere effettuata tra fabbricati e terreni.

All'interno della categoria "fabbricati" si trovano, così come distingue la legge, i fabbricati strumentali e i fabbricati ad uso abitativo¹²²¹²³.

¹²⁰ Secondo la R.M. del 26 agosto 1999, n. 142/E, "si rileva che nella fattispecie prospettata si prevede l'effettuazione di una pluralità di operazioni a fronte delle quali, tra l'altro, è prevista la corresponsione di un corrispettivo unico forfettario con la conseguenza che per le stesse non è dato applicare il corrispondente trattamento IVA differenziato [...]. Per le suesposte considerazioni, pertanto, alle prestazioni di che trattasi si rende applicabile l'IVA con aliquota massima prevista per le opere ricomprese nella fattispecie negoziale in discorso".

¹²¹ Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 18/E del 2013, p.73: il regime di imposizione degli atti aventi ad oggetto fabbricati appare influenzato da più fattori.

¹²² Al riguardo si veda anche A. ZOCALI, *Manovra bis: la riforma dell'imposizione indiretta sugli immobili*, *Dir. e prat. trib.*, 2006, 5, 10961.

¹²³ Parte della dottrina segue un criterio che distingue tra immobili ad uso abitativo e immobili ad uso non abitativo.

La distinzione tra gli uni e gli altri va operata, su indicazione della stessa amministrazione, con riferimento alla rispettiva classificazione catastale, indipendentemente dall'utilizzo effettivo ¹²⁴.

7.1.A Immobili¹²⁵ strumentali.

Le categorie catastali¹²⁶ a cui appartengono i beni immobili strumentali per natura¹²⁷ sono le seguenti: B, C, D, E, A/10 (gruppo B, unità immobiliare per uso di alloggi collettivi; gruppo C, unità immobiliare a destinazione ordinaria commerciale e varia; gruppo D, immobili a destinazione speciale; gruppo E, immobili a destinazione particolare; gruppo A, unità immobiliare uso abitazione o assimilabile, ma solamente la categoria A/10, uffici e studi privati).

I trasferimenti di immobili strumentali effettuati da soggetti IVA possono essere, a seconda dei casi, come si vedrà appresso, imponibili ai fini IVA o esenti da tale imposta (articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del d.p.r. n. 633 del 1972).

Tale disposizione prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria o su specifica opzione del cedente.

Sono imponibili ai fini IVA in via obbligatoria le operazioni di vendita dell'immobile se in qualità di cedente figura l'impresa di costruzione¹²⁸

¹²⁴ Così come definito dalle Circolari dell'Agenzia delle entrate del 4 agosto 2006 n. 27/E, del 29 maggio 2013 n. 18/E, e del 28 giugno 2013 n. 22/E.

¹²⁵ Invece della parola "fabbricato", si seguirà utilizzando la parola "immobile" per coerenza del testo.

¹²⁶ Le quali sono espresse con sigle che stanno ad indicare la destinazione d'uso delle unità immobiliari urbane. Ma non è questa la sede per approfondire il tema.

¹²⁷ Ossia quei fabbricati che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

¹²⁸ Per imprese costruttrici si intendono, così come ribadito, da ultimo, anche dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28 giugno 2013, le imprese che

o l'impresa che vi abbia effettuato interventi di recupero¹²⁹ dell'immobile oggetto di vendita purché la vendita sia posta in essere non oltre cinque anni dopo la conclusione dei lavori di costruzione o di recupero.

Sono imponibili IVA su opzione - da manifestare al momento della stipulazione dell'atto - quelle operazioni la cui cessione sia effettuata dalle imprese costruttrici, o che vi hanno effettuato interventi di recupero oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori, ovvero le operazioni effettuate da qualunque impresa, anche non costruttrice o ristrutturatrice.

In caso di esercizio dell'opzione per l'imponibilità al momento della stipula dell'atto e se l'acquirente è un altro soggetto IVA, per la cessione di immobili strumentali di cui all'articolo 10, comma 1,

realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri e le imprese che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori, anche di recupero di cui alla nota seguente.

¹²⁹ Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia, il d.p.r. del 6 giugno 2001 n. 380, deve trattarsi di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Ai sensi delle predette disposizioni si intendono per interventi di restauro e di risanamento conservativo *“gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”*, per interventi di ristrutturazione edilizia *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*, e per interventi di ristrutturazione urbanistica *“quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*.

numero 8-ter del d.p.r. 633/1972 si applica il meccanismo dell'inversione contabile (c.d. *reverse charge*)¹³⁰.

L'inversione contabile è quel meccanismo che fa ricadere gli obblighi di applicazione IVA invece che sul cedente, sul cessionario, con conseguente pagamento dell'imposta da parte di quest'ultimo, in quanto soggetto passivo IVA¹³¹.

Il soggetto tenuto al *reverse charge* è tenuto ad integrare la fattura, e a registrare il documento sia nel registro degli acquisti e nel registro delle vendite. Anche in caso di inversione contabile l'IVA è quindi neutrale per il soggetto passivo.

L'applicazione del *reverse charge* in ambito nazionale ha una funzione tipicamente anti-evasione. Si applica infatti in ipotesi in cui si teme che il soggetto passivo "naturale", ovvero colui che cede il bene o presta il servizio, possa emettere fattura, incassare il tributo e non versarlo al fisco, rendendosi insolvente. In tali casi gli adempimenti IVA sono dunque posti a carico del cessionario o committente, ritenuto più affidabile¹³².

Tale meccanismo invece non opera quando il soggetto acquirente è un privato persona fisica oppure in caso di cessione dell'immobile in corso di costruzione o di ristrutturazione¹³³, operazione soggetta ad imponibilità IVA in via obbligatoria.

¹³⁰ Secondo il dettato normativo di cui all'articolo 17, comma 6, lettera *a-bis*) d.p.r. 633/1972.

¹³¹ Fonte: <http://www.altalex.com/documents/altalexpedia/2017/08/22/reverse-charge>.

¹³² F. TESAURO, *Istituzioni*, cit., Torino, 2016, p. 249.

¹³³ La Circolare n. 12/E del 1° marzo 2012 al § 10 individua il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino con il "*momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo*". Inoltre, "*come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli articoli 23 e 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici*

Sono invece esenti da IVA i trasferimenti di beni immobili strumentali nelle ipotesi che non rientrino tra i casi di imponibilità obbligatoria o su opzione espressamente previsti dall'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, d.p.r. 633/72.

Dunque, il regime di esenzione IVA si applica alle cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero oltre i cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità IVA, nonché alle cessioni effettuate da qualsiasi impresa anche non costruttrice o ristrutturatrice per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità IVA.

Per la cessione di immobili strumentali il principio di alternatività tra IVA ed imposta di registro spiega appieno i suoi effetti.

Quando l'operazione è assoggettata ad IVA si applica in via generale l'aliquota ordinaria del 22 per cento.

L'IVA è applicabile con l'aliquota ridotta del 10 per cento per le cessioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa effettuate dall'impresa costruttrice o per le cessioni di fabbricati, o loro porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica.

A tal proposito, la recente ordinanza della Corte di cassazione n. 9661/2017 ha confermato nel giudizio di legittimità la pretesa erariale

contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata. Con riferimento ai fabbricati in corso di ristrutturazione si precisa che la relativa cessione si deve ritenere imponibile ad IVA a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati anche se in misura parziale. Non è sufficiente, pertanto, la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative alla esecuzione dell'intervento perché il fabbricato possa considerarsi in fase di ristrutturazione. Se è stato richiesto o rilasciato il permesso a costruire o è stata presentata la denuncia di inizio attività ma non è stato dato inizio al cantiere, il fabbricato interessato non può essere considerato, ai fini fiscali, come un immobile in corso di ristrutturazione."

secondo la quale alla cessione dell'immobile che abbia destinazione prevalentemente strumentale non possa venir applicata l'aliquota agevolata alla quota-parte del corrispettivo riferibile ad unità immobiliari ad uso abitativo¹³⁴.

Infatti, la Suprema Corte ha ritenuto che *“nel caso di specie si tratta non una pluralità di (autonomi) atti di cessione aventi ad oggetto abitazioni del tipo suindicato, bensì di un unico atto di cessione da parte di una società non costruttrice avente ad oggetto un immobile unitariamente considerato (un fabbricato da cielo a terra) il cui corrispettivo non è legittimamente parcellizzabile con una fittizia ripartizione dello stesso secondo le tipologie di diverse porzioni immobiliari al fine dell'applicazione a ciascuna di una differente aliquota IVA, la quale non può essere che unica e applicabile all'intero corrispettivo dell'immobile unitariamente valutato”*¹³⁵.

Per effetto del principio di alternatività anzidetto tali operazioni sono assoggettate altresì all'imposta di registro nella misura fissa di Euro 200,00 sia se l'operazione è imponibile ai fini IVA, sia se esente da IVA.

La circostanza che, in tale caso, l'imposta di registro non sia applicata in misura proporzionale, fa sì che non operi il comma 3 dell'articolo 10

¹³⁴ La questione è affrontata in: M. PEIROLO, *Fabbricato unitariamente considerato con aliquota IVA unica anche se avente destinazioni diverse* Commento, in *Fisco*, n. 20, 2017, p. 1-1984.

¹³⁵ Tale posizione della Corte di cassazione si pone a conferma della prassi amministrativa in materia esposta alla nota 115. Al riguardo appare altresì opportuno aggiungere che anche se l'Amministrazione finanziaria non fa esplicito riferimento al rapporto di prevalenza tra le varie operazioni comprese nell'unitario contratto d'appalto, sembra ragionevole sostenere che l'aliquota d'imposta applicabile all'intero corrispettivo pattuito debba essere individuata in funzione della prevalente destinazione dell'immobile nel suo complesso, che se fosse abitativa anziché strumentale, determinerebbe l'applicazione dell'aliquota ridotta. Tenuto conto che le aliquote ridotte sono un'eccezione rispetto all'aliquota ordinaria, è del contribuente l'onere di provare l'esistenza dei presupposti per la loro applicazione (Si veda le seguenti sentenze: Cass. 9 maggio 2003, n. 7124; Cass. 23 novembre 2001, n. 14904; Cass. 20 novembre 2001, n. 14567).

del d.l. 14 marzo 2011, n. 23, così come modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104.

Con la conseguenza che nei confronti di dette cessioni:

a) non opera il principio di “assorbimento”, di cui al comma 3 dell'articolo 10 d.lgs. 23/2011, modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104, secondo il quale gli atti assoggettati all'imposta di registro di cui all'articolo 1 della Tariffa e gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per eseguire gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari siano esenti dall'imposta di bollo, nonché dalle tasse ipotecarie e dai tributi speciali catastali, con la conseguenza che restano dovuti l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie ed i tributi speciali catastali;

b) non si applicano le imposte catastale ed ipotecaria nella misura fissa di Euro 50,00 , sempre di cui al comma 3 dell'articolo 10 d.lgs. 23/2011, modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104, ma si applica l'imposta catastale nella misura proporzionale dell'uno per cento e la imposta ipotecaria nella misura del tre per cento, rispettivamente ai sensi dell'articolo 10 del Testo unico delle imposte ipotecaria e catastale, il d. lgs. 347/1990 e dell'articolo 1-bis della Tariffa, Parte I, allegata al Testo unico delle imposte ipotecaria e catastale, il d. lgs. 347/1990.

La identità della disciplina tra operazioni imponibili ed esenti IVA aventi ad oggetto un immobile strumentale è stata prevista dal legislatore, come detto precedentemente, per rispettare il principio di alternatività.

Detta regola, secondo cui dunque l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00 , subisce una pesante eccezione nel caso di cessione esente da IVA di immobili ad uso abitativo, come si vedrà più avanti.

Come detto innanzi, il trasferimento un immobile strumentale ceduto da un soggetto IVA mentre è ancora in corso di costruzione e quindi in un momento anteriore alla data di ultimazione dei lavori deve essere in ogni caso assoggettato ad IVA¹³⁶, e quindi il trasferimento figura come operazione imponibile IVA in via obbligatoria.

Tale posizione, espressa dalla Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1° marzo 2007, è stata confermata dalla Risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n. 91 dell’8 maggio 2007, nonché da un’altra Circolare dell’Agenzia, la n. 12/E del 12 marzo 2010. Dunque, la cessione di un immobile effettuata da un soggetto passivo IVA in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, è esclusa dall’ambito applicativo dell’articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del d.p.r. 633/1972 in quanto si tratta di un bene ancora nel circuito produttivo, e quindi la relativa cessione va assoggettata ad IVA. In tal caso, non si applicano le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionali rispettivamente del tre e dell’uno per cento, in quanto tali imposte proporzionali sono riferibili solo ad atti il cui trasferimento rientra tra i casi di cui all’articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del d.p.r. 633/1972, secondo il dettato dell’articolo 10 del Testo unico delle imposte ipotecaria e catastale, il d. lgs. 347/1990 e dell’articolo 1-bis della Tariffa, Parte I, allegata al Testo unico delle imposte ipotecaria e

¹³⁶ Sul tema si veda la Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 12/E del 1 marzo 2007 al § 11 secondo cui: “*occorre tener conto che l’articolo 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del DPR n. 633 del 1972, nell’individuare il regime IVA applicabile alla cessione di fabbricati, non tratta specificamente anche dei fabbricati “non ultimati”. Ciò diversamente da quanto espressamente previsto in altri ambiti normativi (come, ad esempio, il n. 21) della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972 e il n. 127-undecies) della Tabella A, parte III, allegata al medesimo DPR). Ciò induce a ritenere che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d’imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo (come individuata nel paragrafo che precede) sia esclusa dall’ambito applicativo dei richiamati nn. 8-bis) e 8-ter) dell’articolo 10 del DPR n. 633 del 1972 trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad IVA.*”

catastale, il d. lgs. 347/1990. Tali imposte sarebbero dovute dunque in misura fissa.

Ma a tale conclusione non è giunta la Corte di cassazione nella sentenza n. 22767/2016, secondo la quale un immobile strumentale, anche se non ultimato, deve essere tassato con imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, poiché qualifica l'immobile non ultimato come rientrante nell'ipotesi di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del d.p.r. 633/1972¹³⁷.

Con una successiva sentenza la Corte di cassazione¹³⁸ ha mutato il suo orientamento, conformandosi a quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate precedentemente.

Nella sentenza, la Sezione tributaria stabilisce che il fabbricato, effettuato da un soggetto passivo IVA in un momento antecedente al termine di costruzione del medesimo, non è un bene strumentale all'attività, e pertanto l'atto di cessione è comunque assoggettato ad IVA e le imposte ipotecaria e catastale vanno versate in misura fissa.

Ciò poiché l'immobile ceduto in corso di costruzione fa ancora parte del circuito produttivo, e dunque è estraneo all'ambito di applicazione dell'articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del d.p.r. 633/1972.

Il bene immobile rientra nel circuito produttivo e quindi non è strumentale all'attività d'impresa fino a che non sia "idoneo ad espletare la sua funzione ovvero ad essere destinato all'uso".

Per la Corte, tale tesi sarebbe avvalorata dal fatto che è legittimo il regime di esenzione IVA proprio a causa dell'uscita dal "circuito produttivo", nel caso in cui un immobile venga ceduto ad un consumatore finale, il quale provveda poi a stipulare un contratto di appalto per l'ultimare il fabbricato.

¹³⁷ Per un'analisi più approfondita si veda: A. PICCOLO, *Fabbricato strumentale non ultimato tassato in misura proporzionale*, in *Fisco*, 2016, p. 1-4579.

¹³⁸ Ci si riferisce alla sentenza n. 23499 del 28 novembre 2016.

Solo in tal maniera è rispettata la *ratio* dell'imposta, che punta a favorire le imprese costruttrici con l'assoggettamento ad IVA le cessioni di immobili strumentali non ultimati che avvengono nell'ambito del ciclo produttivo e quindi non a favore di consumatori finali¹³⁹.

Da ultimo, la Corte di cassazione è tornata con la sentenza n. 22138/2017 sull'argomento. In tale sentenza, la Suprema Corte, richiamando come precedente la sentenza n. 23499/2016 appena richiamata, ha ribadito il principio per cui la cessione di immobili strumentali non ultimati, se è effettuata quando il bene è ancora nel circuito produttivo è assoggettata ad IVA ed è estranea al regime di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del d.p.r. 633/1972, ma anche, a differenza del precedente orientamento, alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale. Tale ipotesi di non fuoriuscita dal circuito produttivo viene così integrata nel caso di cessione di un fabbricato strumentale non ultimato ad un'impresa che lo completa "in proprio", a condizione che si tratti di imprese nel settore delle costruzioni e ristrutturazioni.

Nel caso in cui la cessione avvenga a favore di soggetti privati (caso non frequente) o soggetti IVA che lo completano conferendo appalto a terzi, secondo la Suprema Corte ci si pone al di fuori del circuito produttivo, diventando così applicabile la disciplina di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8-ter, del d.p.r. 633/1972. In tal caso, per l'impresa cedente è prevista la possibilità di scegliere tra l'esenzione IVA o l'imponibilità IVA su opzione.

Dunque, la soluzione giurisprudenziale configurata sembra presupporre una distinzione tra i soggetti acquirenti anche al fine di comprendere se intendano completare il fabbricato non ultimato "in proprio" o tramite

¹³⁹ Per un approfondimento al riguardo si veda: S. SERVIDIO, *Cessione di fabbricato strumentale in corso di lavorazione: effetti IVA nella vecchia (e nuova) normativa*, in *L'IVA*, n. 4, 2017, p. 48.

appalto e sembra adottare un approccio alle imposte ipotecaria e catastale più penalizzante per il contribuente rispetto a quello proposto dall'Agenzia delle Entrate¹⁴⁰.

La cessione di fabbricati strumentali sui quali sono in corso interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia, il d.p.r. del 6 giugno 2001 n. 380 sconta l'IVA a condizione¹⁴¹ che sia stato richiesto e rilasciato il permesso di costruire o sia stata presentata la denuncia di inizio attività e che sia stato dato inizio al cantiere e i lavori edili siano stati effettuati, anche solo parzialmente¹⁴².

Se sono presenti entrambe le condizioni, il fabbricato si configura come immobile in corso di ristrutturazione, per cui l'assoggettamento ad IVA è applicabile a prescindere dalla destinazione catastale dell'immobile¹⁴³.

Nel caso in cui l'immobile venga ceduto a seguito dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione ed a seguito di essi abbia acquistato una destinazione catastale distinta da quella iniziale, il trattamento fiscale deve essere definito sulla base della natura oggettivo-catastale dell'immobile al momento dell'operazione di cessione.

¹⁴⁰ S. BARUZZI, *Cessione di capannone non ultimato con imposte ipocatastali proporzionali*, in *Fisco*, n. 42, 2017, p.1-4067.

¹⁴¹ Circolare dell'Agenzia delle Entrate 12/E del 2007 così come in nota 126, e Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 91 dell'8 maggio 2007.

¹⁴² Precisa la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 91/2007 che l'assoggettamento ad IVA è subordinata *“alla circostanza (da far constare in sede di eventuale controllo) che l'immobile, al momento della cessione sia effettivamente in fase di ristrutturazione, nel senso che su di esso siano stati concretamente seguiti interventi significativi, il cui completamento si rende necessario per rendere il fabbricato idoneo al suo materiale utilizzo”*.

¹⁴³ Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 91 dell'8 maggio 2007.

7.1.B Immobili ad uso abitativo.

Sono immobili ad uso abitativo quelli appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A9 e A/11 (tutte appartenenti al gruppo A, unità immobiliari uso abitazione o assimilabile e rispettivamente: le abitazioni di tipo signorile, di tipo civile, di tipo economico, di tipo popolare, di tipo ultrapopolare, di tipo rurale, abitazioni in villini, abitazioni in ville, castelli palazzi di eminenti pregi artistici e storici e abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi).

In base all'articolo 10, comma 1, n. 8-*bis*), del d.p.r. 633/1972 le cessioni di beni immobili ad uso abitativo possono essere imponibili ai fini IVA o esenti da IVA, esattamente come nel caso della cessione di immobili strumentali.

Secondo detta norma, la cessione di beni immobili ad uso abitativo sconta in via generale un regime di esenzione IVA, ad eccezione di specifiche ipotesi per le quali l'operazione è imponibile ai fini IVA in via obbligatoria oppure su specifica opzione del cedente da manifestare nell'atto di vendita.

Sono imponibili IVA in via obbligatoria le operazioni di vendita dell'immobile se in qualità di cedente figura l'impresa di costruzione o l'impresa che vi ha effettuato interventi di recupero (come innanzi definiti), purché la vendita sia posta in essere non oltre cinque anni dopo la conclusione dei lavori di costruzione o di recupero.

Sono del pari imponibili le cessioni poste in essere dall'impresa di costruzione, o dall'impresa che vi ha effettuato interventi di recupero dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione, ovvero le cessioni di alloggi sociali¹⁴⁴ effettuate da

¹⁴⁴ Così come individuati dal decreto del Ministero dei Trasporti del 22 aprile 2008, "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità", in attuazione dell'articolo 5 della l. 9/2007.

qualsiasi impresa ove però il cedente esprima in atto l'opzione per l'imposizione.

Anche per gli immobili ad uso abitativo, se il venditore manifesti l'opzione per l'imposizione e se l'acquirente sia un soggetto IVA si applica il meccanismo dell'inversione contabile (*reverse charge*).

Tale meccanismo non opera quando l'acquirente è un privato persona fisica o quando l'immobile viene ceduto in corso di costruzione o di ristrutturazione, operazione soggetta ad imponibilità IVA in via obbligatoria.

Tutte le operazioni in cui figura un bene immobile ad uso abitativo al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione sono esenti da IVA.

Il che vuol dire che sono esenti da IVA le cessioni poste in essere da qualsiasi impresa diversa da quella di costruzione o di ristrutturazione, le cessioni effettuate oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori dall'impresa di costruzioni o di ristrutturazione ove essa non eserciti l'opzione per l'imposizione IVA, ovvero le cessioni aventi ad oggetto alloggi sociali nel caso in cui non sia stato esercitato il diritto di opzione al momento della cessione.

Riguardo al trasferimento di immobili ad uso abitativo imponibili ai fini IVA trova applicazione il principio di alternatività tra IVA e registro sancito dall'articolo 40 d.p.r. 131/1986, e dunque si applicherà anche in questo caso l'imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00.

Le aliquote IVA applicabili alle operazioni assoggettate ad IVA sono le seguenti: 4 per cento, nel caso di abitazioni non di lusso cedute ad acquirenti con i requisiti "prima casa"; 10 per cento, nel caso di

È definito alloggio sociale *"l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato"*.

abitazioni non di lusso diverse dalla “prima casa”; 22 per cento, nel caso di “abitazioni di lusso”.

La circostanza che, anche in tale caso, l'imposta di registro non sia applicata in misura proporzionale, fa sì che non operi il comma 3 dell'articolo 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, così come modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104.

Con la conseguenza che, anche in questo caso:

a) non opera il principio di “assorbimento”, di cui all'articolo 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104, così come specificato precedentemente, per cui per tali atti sono dovuti l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie.

b) non si applicano le imposte catastale ed ipotecaria nella misura fissa di Euro 50,00, sempre di cui al comma 3 dell'articolo 10 d.lgs. 23/2011, modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104, ma si applicheranno in questo caso le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200,00, rispettivamente ai sensi dell'articolo 10 comma 2 d.lgs. 347/90 e della nota all'articolo 1 della Tariffa allegata al d.lgs. 347/90, così con le modifiche effettuate dall'articolo 26 comma 2 del d.l. 104/2013, convertito con l. 8 novembre 2013, n. 128.

Tale disciplina non è applicabile invece nel caso di operazioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo esenti da IVA.

È dunque opportuno soffermarsi su tale regime.

Mentre la cessione di un immobile strumentale esente da IVA, in forza del principio di alternatività anzidetto, è assoggettata all'imposta di registro in misura fissa (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura proporzionale rispettivamente del tre per cento e dell'uno per cento), la cessione di un immobile ad uso abitativo esente da IVA (si pensi ad un appartamento che non sia stato costruito dalla società venditrice, ovvero

che sia stato ultimato da più di cinque anni) è assoggettata all'imposta di registro in misura proporzionale¹⁴⁵ (e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna).

Questa è la conseguenza della regola dettata dal legislatore, che - nell'includere le cessioni esenti da IVA tra quelle "soggette" alla predetta imposta e quindi, in linea teorica, da assoggettare all'imposta di registro in misura fissa in forza del principio di alternatività - ha invece escluso da detto regime le operazioni esenti ai sensi - tra l'altro - dell'articolo 10, comma 1, numero 8-*bis*, del d.p.r. n. 633 del 1972, che ha per appunto oggetto la cessione di immobili abitativi.

Da ciò consegue che l'imposta di registro, nella misura proporzionale del due ovvero del nove per cento, stabilita dall'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, trova applicazione anche con riferimento alle cessioni di immobili ad uso abitativo esenti da IVA ai sensi del citato articolo 10, comma 1, numero 8-*bis*, del d.p.r. n. 633 del 1972.

Ciò verrà meglio approfondito con riferimento all'ambito di applicazione dell'imposta di registro.

La cessione di immobili ad uso abitativo in corso di costruzione effettuata da soggetti IVA appare sempre assoggettata ad IVA in quanto si tratta di beni ancora inseriti nel circuito produttivo dell'impresa cedente¹⁴⁶. Dunque, l'imposta di registro trova applicazione nella misura fissa di Euro 200,00 secondo il principio di alternatività IVA-registro¹⁴⁷ e le imposte ipotecaria e catastali nella misura fissa di Euro

¹⁴⁵ In particolare trovano applicazione le nuove aliquote dell'imposta di registro e in nuovi importi fissi delle imposte ipotecaria e catastale in vigore dal 1° gennaio 2014, così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 2/E del 21 febbraio 2014.

¹⁴⁶ Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.12/E del 1° marzo 2007.

¹⁴⁷ Articolo 40 d.p.r. 131/1986.

200,00, ai sensi dell'articolo 10 comma 2 d.lgs. 347/90 e della nota all'articolo 1 della Tariffa allegata al d.lgs. 347/90.

La cessione di fabbricati ad uso abitativo non ultimati sconta l'IVA con le seguenti aliquote: 4 per cento, per i fabbricati non ultimati per i quali sussistono i requisiti per fruire dell'agevolazione prima casa¹⁴⁸; 10 per cento, per gli immobili non ultimati accatastati in una categoria catastale diversa dalle categorie A/1, A/8, A/9 o se trattasi di fabbricati o porzioni di fabbricati cc.dd. "Tupini"¹⁴⁹ non ultimati ceduti dall'impresa costruttrice¹⁵⁰; 22 per cento, per tutti gli altri casi.

La cessione di fabbricati ad uso abitativo sui quali sono in corso interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia, il d.p.r. del 6 giugno 2001 n. 380 sconta l'IVA a condizione¹⁵¹ che sia stato richiesto e rilasciato il permesso di costruire o sia stata presentata la denuncia di inizio attività e che sia stato dato inizio al cantiere e i lavori edili siano stati effettuati, anche solo parzialmente.

Se sono presenti entrambe le condizioni, il fabbricato si configura come immobile in corso di ristrutturazione, per cui l'assoggettamento ad IVA è applicabile a prescindere dalla destinazione catastale dell'immobile¹⁵².

7.1.C I terreni.

¹⁴⁸ Ex numero 21, Tabella A, Parte II, allegata al d.p.r. 633/1972.

¹⁴⁹ Ovvero gli immobili individuati con l'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni.

¹⁵⁰ Ex numero 127-undecies, Tabella A, Parte III, allegata al d.p.r. 633/1972.

¹⁵¹ Circolare dell'Agenzia delle Entrate 12/E del 2007 così come in nota 126, e Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 91 dell'8 maggio 2007.

¹⁵² Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 91 dell'8 maggio 2007.

I trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di terreni o i trasferimenti o le costituzioni di diritti reali su di essi rilevano ai fini dell'IVA, in quanto anch'essi rientrano nel requisito oggettivo di detta imposta.

Inoltre, deve trattarsi di trasferimenti di terreni posti in essere da soggetti passivi IVA, individuati attraverso i criteri precedentemente esposti.

Il legislatore ha introdotto un'ulteriore condizione affinché detti trasferimenti siano soggetti ad IVA con l'aliquota ordinaria: occorre che essi abbiano ad oggetto i "terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".

Per l'individuazione della natura fabbricabile del terreno, in base all'articolo 36, comma 2, del d.l. 4 luglio 2006 n. 223¹⁵³, convertito dalla l. 4 agosto 2006 n. 248, occorre verificare se tale terreno sia *"utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo."*

Il legislatore tributario ha così preferito introdurre una nozione sostanzialistica di area fabbricabile che risente dei riflessi economici degli strumenti urbanistici, piuttosto che una nozione legale secondo cui un'area sarà edificabile se è tale anche per il diritto urbanistico.

È stata dunque determinata un'autonoma nozione tributaria di area edificabile, che qualifica come tali anche aree non edificabili per il diritto urbanistico e di conseguenza assoggetta al medesimo onere fiscale situazioni espressive di una diversa potenzialità economica¹⁵⁴.

¹⁵³ Secondo la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28/E del 4 agosto 2006, e confermato dalla Circolare 6/E del 6 febbraio 2007, tratta di una norma *"recante disposizioni di natura interpretativa"*. Una conferma sulla natura interpretativa di tale norma è arrivata anche dalla sentenza della Cassazione a S.U. n. 25506/2006 depositata il 30/11/06.

¹⁵⁴ CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Questioni aperte in tema di qualificazione di terreni*, Studio 21 settembre 2012 n. 24/2012/T.

La Corte Costituzionale ha avallato e contribuito a consolidare questa nozione “sostanzialistica” di area edificabile che si basa sugli effetti economici degli strumenti urbanistici, che assumono rilevanza fin dall'adozione del piano regolatore generale e quindi prima della conclusione dell'*iter* che ne produce l'efficacia per il diritto urbanistico. La medesima Corte ha precisato che nella discrezionalità di cui gode il legislatore fiscale sia ragionevole l'autonoma nozione di area fabbricabile rispetto al diritto amministrativo¹⁵⁵.

Dunque, in caso di cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria nel senso sopra precisato, da parte di un soggetto IVA, opera il principio di alternatività tra IVA ed imposta di registro, sancito dall'articolo 40 d.p.r. 131/1986.

Essendo per questi casi applicabile l'IVA, l'imposta di registro sarà applicabile nella misura fissa di Euro 200,00.

La circostanza che, anche in tale caso, l'imposta di registro non sia applicata in misura proporzionale, fa sì che non operi il comma 3 dell'articolo 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, così come modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104.

Con la conseguenza che, anche in questo caso:

a) non opera il principio di “assorbimento”, di cui all'articolo 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104, così come specificato precedentemente, per cui per tali atti sono dovuti l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie.

b) non si applicano le imposte catastale ed ipotecaria nella misura fissa di Euro 50,00, sempre di cui al comma 3 dell'articolo 10 d.lgs. 23/2011, modificato dall'articolo 26, comma 1, del d.l. 12 settembre 2013 n. 104, ma si applicheranno in questo caso le imposte ipotecaria e catastale

¹⁵⁵ Corte Costituzionale, Ordinanza n. 48 del 2008.

nella misura fissa di Euro 200,00 , rispettivamente ai sensi dell'articolo 10 comma 2 d.lgs. 347/90 e della nota all'articolo 1 della Tariffa allegata al d.lgs. 347/90, così con le modifiche effettuate dall'articolo 26 comma 2 del d.l. 104/2013, convertito con l. 8 novembre 2013, n. 128.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate¹⁵⁶, sulla scia della precedente giurisprudenza della Corte di cassazione¹⁵⁷, aveva qualificato come ipotesi soggetta ad IVA anche la cessione di un terreno edificabile effettuata di un'impresa agricola nonostante il terreno fosse edificabile, a condizione però che il terreno fosse stato di fatto utilizzato dal cedente nell'ambito della propria attività produttiva. Ovviamente, nel caso fosse mancato una di queste due condizioni, il trasferimento sarebbe dovuto essere assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale.

Appare opportuno segnalare che la Corte di cassazione in una recentissima ordinanza (n. 11600/2016) ha modificato il suo precedente orientamento sopra richiamato. Ha qualificato come esclusa da IVA, e quindi assoggettata ad imposta di registro, la fattispecie in cui un'impresa agricola era proprietaria di un terreno, che a seguito di modifica del piano regolatore, aveva perso la destinazione agricola e acquistato la destinazione edificatoria. Secondo la Suprema Corte, la cessione di tale terreno non può essere configurata come cessione effettuata nell'esercizio dell'impresa agricola, in quanto, per effetto del mutamento di destinazione da agricolo a edificabile, tale terreno perde automaticamente il suo carattere di strumentalità all'esercizio di impresa.

¹⁵⁶ Attraverso la Circolare n. 137/E del 7 maggio 2002 e 54/E del 16 marzo 2007.

¹⁵⁷ Cass. Sez. trib., 2 ottobre 1999 n. 10943 e Cass. Sez. trib., 2 aprile 2000, n. 3987.

Parte della dottrina¹⁵⁸ ha criticato tale orientamento, sostenendo la maggiore coerenza la precedente giurisprudenza di legittimità, che richiedeva comunque una verifica, in concreto, sulla strumentalità o meno del bene all'impresa agricola, anche laddove si tratti di un terreno edificabile.

7.1.D Le pertinenze.

Ai sensi dell'articolo 817 c.c. sono qualificate come pertinenze “*le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.*” Devono dunque sussistere due presupposti¹⁵⁹: un presupposto oggettivo, consistente nella destinazione durevole a servizio o ad ornamento fra un bene e un altro bene principale per soddisfare un miglior uso di quest'ultimo; un presupposto soggettivo, consistente nella volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima cosa principale diretta a porre la pertinenza in un rapporto funzionale con la cosa principale¹⁶⁰.

La sussistenza del vincolo pertinenziale rende il bene servente una proiezione del bene principale e consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale.

Tale principio non pare destare particolari problemi applicativi nel caso in cui l'immobile principale e l'immobile pertinenziale abbiano una

¹⁵⁸ A tal proposito si veda: R. FANELLI, *Esclusa da IVA la cessione di terreno agricolo divenuto edificabile?*, in *Corr. trib.*, 2017, p.47.

¹⁵⁹ A proposito dei due requisiti necessari perché insorga il rapporto pertinenziale si veda la seguente dottrina: G. TAMBURRINO, *Pertinenze (diritto privato)*, in *ED*, XXXIII, Milano, 1983, p. 548; G. PESCATORE- R. ALBANO, *Della proprietà*, in *Comm. Cod. Civ.*, III, Torino, 1968, p. 58; S. PUGLIATTI, *Immobili e pertinenze*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, p. 38; L. CONTURSI LISI, *Le pertinenze*, Padova, 1952, p. 32.

¹⁶⁰ Tale requisito è chiamato “*l'atto di destinazione*” in: C.M. BIANCA, *Diritto civile*, Tomo VI, Milano, 1999, p. 66.

medesima destinazione urbanistica e quindi siano soggetti alla stessa imposizione fiscale.

Secondo l' Agenzia delle Entrate, la sussistenza di tale nesso consente di estendere alla pertinenza l' applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia dell' immobile principale, sia che i due beni siano oggetto del medesimo atto di cessione, sia nell' ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati.

Tale principio si applica altresì in caso in cui l' immobile principale e l' immobile pertinenziale abbiano una distinta destinazione urbanistica¹⁶¹, anche in questo caso sia che i due beni siano oggetto del medesimo atto di cessione, sia nell' ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati.

Dunque, nel caso di cessione effettuata da un soggetto IVA nell' esercizio della sua attività di un bene immobile strumentale o ad uso abitativo, il bene pertinenziale ceduto con il medesimo atto di cessione sarà soggetto al medesimo regime giuridico IVA previsto per l' immobile principale nei casi e nelle misure analizzate nei precedenti paragrafi, a prescindere dalle proprie caratteristiche.

Per esempio, nel caso di cessione da parte di un soggetto IVA di un box auto destinato a pertinenza di un immobile ad uso abitativo, il trattamento fiscale applicabile per la pertinenza, anche se tale pertinenza appartiene alla categoria C/6, è determinato in base alla disciplina dettata per gli immobili appartenenti alla categoria catastale

¹⁶¹ Dunque, sia nel caso in cui si stia in presenza di un immobile ad uso abitativo (ad esempio, un alloggio del custode) pertinenziale ad un immobile strumentale (ad esempio, un capannone industriale), sia nel caso in cui si stia in presenza di un immobile strumentale (ad esempio, un box o una cantina) pertinenziale ad un immobile ad uso abitativo (es. un appartamento).

A (eccetto gli A/10), sia se siano oggetto del medesimo atto sia se siano ceduti con atto separato¹⁶².

Ciò non comporta che venga meno l'autonoma rilevanza fiscale dell'operazione che ha ad oggetto la pertinenza, rispetto alla quale vanno verificati i presupposti soggettivi ed oggettivi che determinano un certo trattamento fiscale invece che un altro¹⁶³.

Dunque, nell'esempio di prima, nel caso di cessione dei due beni con atti separati, ben può accadere che il bene principale sconti un determinato regime, come l'assoggettamento ad IVA in via obbligatoria perché l'immobile principale è stato ristrutturato e ceduto entro cinque anni, con la conseguente applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, mentre la cessione del bene strumentale, rientri nel regime di esenzione IVA, con l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, per il fatto che la cessione sia posta in essere oltre i cinque anni dalla fine dei lavori di costruzione, salva la possibilità per l'impresa di costruzione o di ristrutturazione che ceda il bene dopo i cinque anni successivi all'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero o per qualunque impresa che ceda immobili qualificati come alloggi sociali che esprima in atto l'opzione per l'imposizione.

Tale disciplina trova una conferma anche nell'articolo 12, comma 2, del d.p.r. 633/1972, relativo al trattamento delle cessioni e delle prestazioni accessorie, il quale dispone che l'operazione accessoria, se non costituisce un'operazione esente da IVA, è compresa nella base imponibile del bene principale.

¹⁶² Pare opportuno segnalare che la disciplina positiva IVA della cessione dei fabbricati non contiene indicazioni circa il regime applicabile alla cessione di immobili strumentali che siano pertinenze di immobili ad uso abitativo.

¹⁶³ Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E 1° marzo 2007, § 2.

8. Le operazioni soggette ad imposta di registro.

Come visto precedentemente, gli atti a titolo oneroso traslativi della proprietà di beni immobili e gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali possono essere soggetti all'imposta di registro.

Varie sono state le classificazioni proposte dalla dottrina per analizzare le singole fattispecie soggette all'imposta in esame.

La classificazione utilizzata sarà quella basata sull'applicazione dell'imposta di registro alle tipologie di trasferimenti immobiliari in quanto esenti da IVA o in quanto esclusi dal campo di applicazione dell'IVA.

Successivamente, all'interno della seconda categoria verrà utilizzato lo stesso criterio oggettivo utilizzato per l'IVA, e quindi si avrà riguardo alla distinzione della natura del bene immobile oggetto di trasferimento. Le aliquote applicabili fino alla riforma apportata dall'articolo 10 d.lgs. 23/2011, modificato dall'articolo 26, comma 1, d.l. 104/2013, convertito dalla l. n. 128/2013, variavano di molto in dipendenza del bene oggetto del trasferimento. Tale riforma, parte integrante di un progetto più ampio di "Federalismo fiscale municipale"¹⁶⁴, che allo stato risulta tra l'altro in buona parte modificato significativamente nel corso del tempo, ha introdotto una semplificazione all'imposizione indiretta sui trasferimenti di immobili a titolo oneroso¹⁶⁵ soggetti ad imposta di registro.

¹⁶⁴ Disciplinato appunto dal d. lgs. 23/2011, in attuazione della legge 42/2009.

¹⁶⁵ Vedi: L. ANSELMI, *La nuova tassazione dei trasferimenti immobiliari: le novità dal 1° gennaio 2014*, in *Dir. e prat. trib.*, 2013, fasc. 12, pt. 1, pp. 1327 ss.; V. MASTROIACOVO, *Modifiche all'imposizione indiretta sui trasferimenti di immobili a titolo oneroso*, in *Corr. trib.*, 2014, fasc. 3, p. 187 ss.; R. DINI, *Il novellato regime delle imposte indirette sui trasferimenti*, in *Boll. trib.*, 2014, fasc. 8, p. 565 ss.

Ad oggi, infatti, viene applicata un'aliquota nella misura del nove per cento per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice degli stessi.

L'articolo 10, comma 4, del d. lgs. n. 23 del 2011 ha previsto infatti la soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, che riguardino atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale, con alcune eccezioni, tra cui, attualmente si annoverano le agevolazioni previste per i terreni acquistati da coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali¹⁶⁶ e l'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa di abitazione per la quale è prevista un'aliquota del due per cento.

Per quanto attiene il trasferimento dei terreni, mentre i terreni edificatori sono soggetti all'aliquota ordinaria del nove per cento, il trasferimento di terreni agricoli e relative pertinenze a soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali.

Dette aliquote variano dunque, in alcuni casi, anche al variare delle caratteristiche del soggetto acquirente.

Infine, con riguardo alle pertinenze¹⁶⁷, si applicano gli stessi principi aventi ad oggetto i beni "principali".

La sussistenza del nesso di pertinenzialità consente di estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia dell'immobile principale, sia che i due beni siano oggetto del medesimo atto di cessione, sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati¹⁶⁸. Ciò trova conferma nell'articolo 23, comma 3, del

¹⁶⁶ A. BUSANI, *Le agevolazioni per l'acquisto di terreni agricoli*, in *Dir. e prat. trib.*, 2016, 3, pt. 1, p. 968-1003.

¹⁶⁷ Inquadrate al § 7.1.D.

¹⁶⁸ Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E 1° marzo 2007, § 2.

Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986, il quale dispone che *“le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate”*.

Continua l’Agenzia delle Entrate nella circolare n. 12/E 1° marzo 2007, argomentando che tale disciplina non comporta che venga meno l’autonoma rilevanza fiscale dell’operazione che ha ad oggetto la pertinenza, rispetto alla quale vanno verificati i presupposti soggettivi ed oggettivi che determinano un certo trattamento fiscale invece che un altro rispetto ad un’operazione concreta.

Dunque, rispetto ad un’operazione concreta, si applica l’imposta di registro in misura proporzionale all’atto in cui viene ceduto contestualmente il bene principale e la pertinenza, se la disciplina applicabile a tale atto sia di esenzione da IVA per l’immobile principale ad uso abitativo o sia di esclusione da IVA.

Si applica altresì l’imposta di registro in misura proporzionale all’atto di cessione della pertinenza successivo all’atto di cessione del bene principale nel caso in cui verificati i presupposti soggettivi ed oggettivi dell’operazione concreta si tratta di un’operazione esente da IVA soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale o di un’operazione esclusa da IVA.

8.1. I trasferimenti immobiliari esenti da IVA.

Come accennato precedentemente, in linea generale, per l’alternatività tra IVA e registro si considerano soggette ad IVA anche le operazioni esenti.

In base a questa regola, che per il trasferimento di immobili strumentali è inderogabile, si applicherà sempre l’imposta di registro in misura fissa.

Detta regola subisce invece una pesante eccezione nel caso di trasferimento di beni immobili ad uso abitativo.

Come prima si è detto, per i trasferimenti immobiliari ad uso abitativo esenti da IVA di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8-*bis*, non verrà applicata la disciplina sull'IVA, bensì la disciplina sull'imposta di registro, nella misura proporzionale, stabilita dall'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro.

Secondo l'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico sull'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986, agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi soggetti ad imposta proporzionale di registro, tale imposta si applica nella misura del nove per cento della base imponibile, le cui modalità di determinazione verranno affrontate più avanti. In taluni casi, che altresì verranno affrontati più avanti, l'imposta proporzionale è del due per cento.

Ai predetti trasferimenti si applica anche l'articolo 10, commi 2 e 3, del d.lgs. n.23 del 2011 e successive modifiche, con la conseguenza che:

- a) l'imposta di registro non può, comunque, essere inferiore ad Euro 1.000,00 (articolo 10, comma 2, d.lgs. 23/2011);
- b) le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011);
- c) opera il principio di "assorbimento", per il quale dunque gli atti assoggettati all'imposta di registro in misura proporzionale restino esenti dall'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011).

8.2. I trasferimenti esclusi dal campo di applicazione dell'IVA.

Nel campo IVA rientrano sia le operazioni imponibili, sia le operazioni esenti, sia le operazioni non imponibili.

Come già affrontato precedentemente, nel caso manchi uno dei presupposti perché l'operazione si rientri nel campo IVA, l'operazione si trova al di fuori del campo di applicazione dell'IVA, e quindi si tratta di una operazione esclusa da detta imposta, non di un'operazione esente. Quindi, ad esempio, se la vendita è posta in essere da un soggetto privo di soggettività IVA, la cessione non è da considerarsi esente da IVA, ma esclusa dal suo campo di applicazione.

Una operazione esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, grazie al principio di alternatività tra IVA e imposta di registro, sarà soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale.

In tal caso, dunque, si dovrà avere riguardo esclusivamente al Testo Unico dell'imposta di registro, e le imposte ipotecaria e catastale dovranno essere applicate senza tenere conto delle norme che, ad esempio, assoggettano all'imposta proporzionale (nella misura del tre e dell'uno per cento) i trasferimenti di immobili strumentali, sia che siano soggetti ad IVA, sia che siano esenti da tale imposta.

8.2.A I trasferimenti di fabbricati.

Dunque, se le operazioni sono fuori campo IVA in quanto carenti ad esempio del requisito soggettivo (perché posti in essere non da soggetti IVA), i trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e i trasferimenti o le costituzioni di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, saranno soggette ad imposta di registro, a prescindere della soggettività tributaria dell'acquirente.

A complemento di quanto proposto dalla Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 169/E del 1 luglio 2009 sulla rilevanza ai fini IVA delle

operazioni poste in essere dagli enti locali¹⁶⁹, recentemente, la Corte di Cassazione, si è espressa due volte sul tema: nella sentenza del 5 luglio 2017, n. 16534 e nell'ordinanza del 9 agosto 2017, n. 19812.

Con la sentenza n. 16534/2017, la Corte di cassazione, ha affermato che la cessione di un bene immobile di natura strumentale (una colonia marina) da parte di un Comune non rientra nel campo di applicazione IVA se la gestione dell'immobile nell'esercizio dell'attività commerciale è cessata da tempo, e quindi, essendo fuori campo IVA è assoggettata, per il principio di alternatività IVA - registro, ad imposta di registro proporzionale¹⁷⁰.

I giudici della Suprema corte, considerando che ai sensi dell'articolo 4, del d.p.r. 633/1972, la cessione da parte di un Comune sarebbe stata rilevante ai fini IVA solo se svolta nell'esercizio d'impresa¹⁷¹, accolgono e confermano le conclusioni dell'Amministrazione finanziaria rispetto al caso di specie, giudicando che *“lo svolgimento di una precedente attività commerciale [nel caso di specie, si tratta di un'attività imprenditoriale di gestione della colonia marina svolta inizialmente tramite gestione diretta da parte del Comune, successivamente mediante un appalto dei servizi di soggiorno affidato ad una società cooperativa e, infine, tramite concessione del bene in uso temporaneo a un soggetto estraneo all'Amministrazione] fosse del tutto irrilevante ai fini dell'assoggettabilità ad IVA”*.

¹⁶⁹ Si rimanda alla nota 91.

¹⁷⁰ Una chiara disamina della sentenza in analisi è contenuta in M. SIRRI - R. ZAVATTA, *Enti pubblici: soggettività passiva in bilico*, in *Corr. trib.*, n. 37, 2017, p. 2876, il cui articolo verrà seguito ai fini dell'analisi di tale sentenza.

¹⁷¹ Ai sensi dell'articolo 4, d.p.r. 633/1972, un ente non commerciale (come sono i Comuni, ma più in generale gli enti locali) è un soggetto passivo IVA solo se pone in essere operazioni che configurano l'esercizio di attività commerciale e solamente in relazione a tale attività. Dunque, i trasferimenti immobiliari effettuati da un Comune non rientrano nel campo di applicazione IVA qualora gli immobili oggetto del trasferimento siano strumentali all'esercizio dell'attività istituzionale dell'ente, divenendo rilevanti le sole operazioni espressive dell'esercizio di un'attività commerciale.

Infatti, secondo i giudici, ciò che rileva, è *“l’attualità dello svolgimento dell’attività commerciale con riferimento all’immobile in questione, al momento della cessione, e non alla circostanza che in passato detta attività fosse svolta”*.

Dunque, la cessione in analisi non è riconducibile a un’attività commerciale, la quale *“presuppone pur sempre che la stessa [cessione] sia posta in essere nell’esercizio ‘abituale’ e professionale di un’impresa, abitudine evidentemente mancante nel caso di specie, proprio perché la gestione della colonia marina non era sicuramente più attuale”*, in quanto l’attività imprenditoriale di gestione della colonia marina era terminata cinque anni prima della cessione del bene. I giudici motivano la sentenza, affermando che tra l’altro tale risultato interpretativo risulta conforme alle indicazioni date dall’Amministrazione finanziaria¹⁷², secondo le quali *“ove l’immobile oggetto del quesito fosse stato un bene patrimoniale afferente all’attività istituzionale del Comune la relativa cessione era da ritenersi esclusa dal campo di applicazione dell’IVA, per carenza del requisito soggettivo”*.

Da ultimo, i giudici non condividono neppure la tesi per la quale la cessione dell’immobile sarebbe un’operazione soggetta a IVA, ancorché l’esercizio di impresa non sia più attuale, perché si tratta di *“attività di liquidazione dei beni già destinati ad attività commerciale, e quindi commerciale essa stessa”*¹⁷³.

Dunque, i giudici concludono¹⁷⁴ affermando che *“non sussistendo l’esercizio dell’attività di impresa, non può nemmeno ritenersi esistente una fase di liquidazione dell’attività stessa, posto che la liquidazione è una fase della cessazione dell’attività, non riconducibile alla fattispecie*

¹⁷² Risoluzione ministeriale n. 26, dell’8 aprile 1998.

¹⁷³ Punto 16 della sentenza in commento.

¹⁷⁴ Punto 17 della sentenza in commento.

in esame, avendo il Comune esercitato direttamente l'attività d'impresa fino al 1998 per poi affidare in concessione l'immobile a terzi dal 1998 e fino al 2001, ponendo dunque in essere solo atti di disposizione del proprio patrimonio immobiliare, culminati nella determinazione di porlo in vendita nell'anno 2006”.

Le argomentazioni e le conclusioni della Corte offrirebbero lo spunto per ulteriori riflessioni, in particolare sulla gestione immobiliare come attività d'impresa, sull'attualità dell'esercizio d'impresa e sulla liquidazione dei beni d'impresa, ma che in questa sede non è possibile approfondire¹⁷⁵.

Con l'ordinanza n. 19812/2017 la Corte di cassazione, proseguendo sulla stessa linea giurisprudenziale appena citata, ha espresso il principio per il quale il trasferimento di immobili a destinazione non abitativa da parte di un Comune è da considerare fuori campo IVA, ed è quindi soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale, in quanto effettuata in veste di “pubblica autorità” e dunque non riconducibile ad attività d'impresa¹⁷⁶.

La norma, la cui interpretazione è stata oggetto di analisi da parte dei giudici della Suprema Corte, è l'articolo 4, comma 5, del d.p.r. 633/1972, secondo il quale, a seguito dell'intervento di cui all'articolo 38, comma 2, lettera a), del d.l. n. 179/2012, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 221/2012, “*Non sono invece considerate attività commerciali [e quindi sono escluse da IVA]: le operazioni effettuate dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dai comuni e dagli*

¹⁷⁵ E per questo si rimanda ancora a M. SIRRI - R. ZAVATTA, *Enti pubblici*, cit.

¹⁷⁶ La questione oggetto dell'ordinanza è affrontata con chiarezza in: M. PEIROLO, *Non soggetta ad IVA la cessione da parte del Comune di immobili non aventi destinazione abitativa* *Commento*, in *Fisco*, n. 36, 2017, p. 1-3480.

altri enti di diritto pubblico nell'ambito di attività di pubblica autorità”¹⁷⁷.

Secondo l’ordinanza della Suprema Corte in oggetto, le attività svolte con la veste di “pubblica autorità”, sono quelle svolte dagli enti sopracitati nell’ambito del loro regime giuridico particolare: quelle riconducibili ad atti e provvedimenti tipici delle autorità localmente preposte alla cura di funzioni pubbliche, non quelle, quindi, soggette alla stessa normativa applicabile ai privati. Nel caso in cui tali enti agiscano secondo lo stesso regime cui sono sottoposti i privati, non si può sostenere che svolgano tali attività in quanto “pubbliche autorità” e quindi devono essere considerati soggetti passivi IVA.

Dunque, nel caso si tratti di un trasferimento di immobile escluso dal campo di applicazione IVA, l’imposta di registro applicabile sarà quella “ordinaria” del nove per cento prevista dall’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell’imposta di registro, il d.p.r. 131/1986.

In quanto applicabile l’imposta di registro in misura proporzionale, ai predetti trasferimenti si applica anche l’articolo 10, commi 2 e 3, del d.lgs. n.23 del 2011 e successive modifiche, con la conseguenza che:

a) l’imposta di registro non può, comunque, essere inferiore ad Euro 1.000,00 (articolo 10, comma 2, d.lgs. 23/2011);

¹⁷⁷ La norma è recepisce l’articolo 13, comma 1, della Direttiva 2006/112/CE, secondo il quale la soggettività passiva dei suddetti enti pubblici viene esclusa per le operazioni nelle quali operano in veste di pubbliche autorità, anche quando percepiscono canoni, contributi, o retribuzioni.

Il recepimento della Direttiva è parziale, in quanto nell’ordinamento interno non è stato trasposto il dettato di tale articolo della Direttiva UE nella parte in cui stabilisce che la soggettività passiva deve considerarsi integrata qualora la mancata imposizione provocherebbe distorsioni di concorrenza di una certa importanza. Nonostante ciò, già prima del parziale recepimento della Direttiva UE sopracitata, non v’era alcun dubbio che la disposizione interna debba essere coordinata con la norma europea di riferimento, siccome sufficientemente dettagliata e precisa.

b) le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011);

c) opera il principio di “assorbimento”, per il quale dunque gli atti assoggettati all’imposta di registro in misura proporzionale restino esenti dall’imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011).

Questa disciplina, che si riferisce al caso in cui il trasferente sia un soggetto non IVA, cioè di un soggetto che non agisce nell’esercizio di impresa, né dell’arte, né della professione, è applicabile indistintamente a qualsiasi tipo di fabbricato: sia dunque nel caso in cui il bene immobile oggetto del trasferimento è un immobile strumentale, sia che si tratti di un bene immobile ad uso abitativo.

In tali ipotesi si applica altresì l’articolo 10, comma 4, del d.lgs. n. 23 del 2011 che, come visto precedentemente, ha previsto la soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie che riguardino atti soggetti ad imposta di registro aventi ad oggetto fabbricati. Ai sensi del comma 5, sempre dell’articolo 10 del d. lgs. 23/2011, tali disposizioni sono entrate in vigore il 1° di gennaio del 2014.

Dunque, a partire da tale data, per le cessioni di fabbricati non si applicano più aliquote ridotte rispetto a quella del nove per cento, eccetto che per la c.d. “prima casa”.

8.2.B I trasferimenti di terreni.

I trasferimenti che hanno ad oggetto i terreni possono essere soggetti ad imposta di registro in quanto esclusi dal campo di applicazione dell’IVA in due casi.

Innanzitutto nel caso di trasferimento di terreno non suscettibile di destinazione edificatoria¹⁷⁸. Detta operazione si trova fuori campo IVA per carenza del requisito oggettivo, a norma dell'articolo 2, comma 3, lettera c) del d.p.r. 633/1972.

I trasferimenti aventi ad oggetto terreni non edificabili, da chiunque siano posti in essere, saranno assoggettati dunque ad imposta di registro in misura proporzionale.

Tali terreni possono essere “agricoli” o “non agricoli”, secondo la classificazione risultante dagli strumenti urbanistici, come il certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda i terreni “agricoli”¹⁷⁹, anche se l'operazione sia posta in essere nell'esercizio di impresa, arti o professioni, in quanto esclusa IVA perché carente del requisito oggettivo, è soggetta ad imposta di registro. L'aliquota applicabile di detta imposta varia.

Se l'acquirente è un soggetto diverso da un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, iscritto nella relativa gestione previdenziale si applicherà l'aliquota del quindici per cento.

In quanto applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, ai predetti trasferimenti si applica anche l'articolo 10, commi 2 e 3, del d.lgs. n.23 del 2011 e successive modifiche, con la conseguenza che:

a) l'imposta di registro non può, comunque, essere inferiore ad Euro 1.000,00 (articolo 10, comma 2, d.lgs. 23/2011);

¹⁷⁸ Pare opportuno segnalare al riguardo la sentenza della Corte di cassazione n. 564 del 12 gennaio 2017 secondo la quale, “in materia di imposta di registro, ai fini della valutazione del valore del terreno ceduto, occorre considerare che, se il certificato di destinazione urbanistica indica da un lato la possibilità edificatoria nella zona, con i limiti previsti dal Piano Regolatore Generale, e dall'altro lato riporta una contestuale attestazione di generale inedificabilità per le aree libere derivante dall'approvazione del Piano Territoriale Paesistico, non è allora possibile escludere in assoluto la potenzialità edificatoria del terreno, trattandosi di un vincolo non immutabile per la possibile modifica di quest'ultimo piano”. Tratto da: A. BORGOGGIO (a cura di), *Rassegna della settimana*, in *Fisco*, n. 8, 2017, p. 1-795.

¹⁷⁹ Al riguardo si veda: A. BUSANI, *Le agevolazioni per l'acquisto di terreni agricoli*, in *Dir. e prat. trib.*, 2016, 3, pt. 1, p. 968 ss.

b) le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011);

c) opera il principio di “assorbimento”, per il quale dunque gli atti assoggettati all’imposta di registro in misura proporzionale restino esenti dall’imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011).

Se l’acquirente è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale si applicherà l’aliquota nella misura fissa di Euro 200,00¹⁸⁰.

Per i trasferimenti di terreni agricoli che rientrano in tali ipotesi le imposte ipotecaria e catastale hanno un regime particolare. Dette imposte si applicano nella misura fissa di Euro 200,00 per quanto riguarda l’imposta ipotecaria¹⁸¹ e nella misura proporzionale dell’uno per cento per quanto riguarda l’imposta ipotecaria.

Le nuove agevolazioni per la proprietà contadina sono state previste con il d.l. 30 dicembre 2009 n. 194, convertito con l. 26 febbraio 2010 n. 25.

L’ambito oggettivo di applicazione è dato dagli “*atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti*”.

L’ambito soggettivo è il più caratterizzante. Infatti tale agevolazione spetta per gli atti in cui il cessionario sia alternativamente: un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, se iscritti nella relativa gestione assistenziale e previdenziale tenuta presso l’INPS; una società agricola o una società di coltivazione diretta o un

¹⁸⁰ Articolo 26, comma 2, d.l. 12 settembre 2013, n. 104, convertito nella l. 8 novembre 2013, n. 128.

¹⁸¹ Articolo 26, comma 2, d.l. 12 settembre 2013, n. 104, convertito nella l. 8 novembre 2013, n. 128.

“aspirante” imprenditore agricolo professionale, che pur non in possesso dei requisiti, abbiamo presentato istanza di riconoscimento della qualifica e che sia iscritto all’apposita gestione INPS¹⁸².

Ai trasferimenti dei terreni non suscettibili di destinazione edificatoria, ma comunque “non agricoli”, si applica l’aliquota del nove per cento prevista dall’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell’imposta di registro, il d.p.r. 131/1986 per i trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e i trasferimenti o le costituzioni di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi.

In quanto applicabile l’imposta di registro in misura proporzionale, ai predetti trasferimenti si applica anche l’articolo 10, commi 2 e 3, del d.lgs. n.23 del 2011 e successive modifiche, con la conseguenza che:

- a) l’imposta di registro non può, comunque, essere inferiore ad Euro 1.000,00 (articolo 10, comma 2, d.lgs. 23/2011);
- b) le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011);
- c) opera il principio di “assorbimento”, per il quale dunque gli atti assoggettati all’imposta di registro in misura proporzionale restino esenti dall’imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011).

Esempi di tali tipi di terreni possono essere: le c.d. “aree di rispetto” (area stradale, cimiteriale, aeroportuale), oppure le aree destinate a verde pubblico o privato.

¹⁸² Si veda per i primi due casi il comma 4-*bis* dell’articolo 2 del d.lgs. 99/2004 e per il terzo caso il comma 5-*ter* dell’articolo 12 del d.lgs. 99/2004.

Il secondo caso nel quale il trasferimento di un terreno è soggetto ad imposta di registro è quello di un trasferimento di un terreno edificabile, che normalmente è assoggettato ad IVA, ma che ove posto in essere da un soggetto non IVA, ovvero posto in essere da un soggetto IVA, ma non nell'esercizio di imprese, arti o professioni, è escluso dal campo di applicazione dell'IVA.

Il trasferimento di un terreno edificabile è soggetto ad imposta proporzionale di registro del nove per cento di cui all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986.

Anche in questo caso, in quanto applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, ai predetti trasferimenti si applica anche l'articolo 10, commi 2 e 3, del d.lgs. n.23 del 2011 e successive modifiche, con la conseguenza che:

- a) l'imposta di registro non può, comunque, essere inferiore ad Euro 1.000,00 (articolo 10, comma 2, d.lgs. 23/2011);
- b) le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011);
- c) opera il principio di "assorbimento", per il quale dunque gli atti assoggettati all'imposta di registro in misura proporzionale restino esenti dall'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011).

Sono fatti salvi i casi in cui sussistano le condizioni per l'applicazione di agevolazioni.

8.3. L'imposta di registro "agevolata" sulla prima casa di abitazione. Brevi cenni.

Nel caso di acquisto della c.d. prima casa ad uso abitativo è stato previsto un regime agevolato di imposizione fiscale.

Le finalità perseguite dal legislatore volte a favore l'acquisto di immobili di uso abitativo hanno un fondamento costituzionale di cui agli articoli 42 e 47 della Costituzione, i cui principi mirano all'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione¹⁸³.

È noto che da tali norme costituzionali (gli articoli 42 e 47, ma anche l'articolo 3) emerge un'attenzione verso "l'aspirazione dell'individuo all'acquisizione in proprietà della casa di abitazione" ed un connesso "dovere dei pubblici poteri di rimuovere le situazioni di ineguaglianza sia promuovendo una larga offerta di abitazioni sia privilegiando [...] l'acquisto della casa da parte di colui che non la possiede"¹⁸⁴. E la concessione di benefici fiscali rappresenta uno degli strumenti di politica economica che in concreto consente l'accessibilità alla proprietà dell'abitazione¹⁸⁵.

Dalla *ratio* originaria di favorire l'acquisizione della casa da destinare a propria abitazione, accompagnata dal fine di vivacizzare il mercato immobiliare, si è giunti a riconoscere con favore l'acquisto di una casa di abitazione, senza obbligo di destinarla a propria abitazione¹⁸⁶, come meglio si vedrà più avanti.

La disciplina relativa alle agevolazioni per la prima casa istituita dall'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, si è andata modificando nel tempo.

¹⁸³M. INGROSSO, *La fiscalità immobiliare: la compravendita*, in F. BOCCHINI (a cura di), *Le vendite immobiliari. Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 1699 ss.

¹⁸⁴M. MISCALI, *Le agevolazioni fiscali per l'acquisto e la diffusione della proprietà della casa. Esperienze e prospettive*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, vol. III, Milano, 1986, p. 276 e ss. A tal proposito, anche V. MASTROIACOVO, "Principi costituzionali ed agevolazioni "prima casa", con particolare riferimento agli acquisti a titolo gratuito", in *Rass. trib.*, 2001, p. 691 e ss.

¹⁸⁵A. LOMONACO, *Problematiche concernenti il trasferimento della c.d. prima casa di abitazione. La rilevanza fiscale dell'abitazione ed i suoi molteplici profili*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.

¹⁸⁶L. BELLINI, *Problematiche concernenti il trasferimento della c.d. prima casa di abitazione*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.

L'attuale disciplina è contenuta nell'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986 e nella nota II-*bis* a detto articolo 1.

La riforma del 1° gennaio 2014 sull'imposta di registro ha riguardato anche l'agevolazione prevista per la prima casa: è stata modificata l'aliquota prevista per l'acquisto della prima casa, che è stata ridotta dal tre per cento al due per cento; è stato modificato altresì il relativo ambito di applicazione, il quale, mentre in precedenza escludeva le abitazioni c.d. "di lusso", oggi esclude le abitazioni rientranti nella categoria catastale A1, A8 e A9 (abitazione di tipo signorile; abitazione in villa; castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Ne consegue¹⁸⁷, che le agevolazioni "prima casa" previste per l'acquisto dell'abitazione non possono essere fruite in relazione ad immobili che rientrino in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili ad uso abitativo.

Possono chiedere l'applicazione di dette agevolazioni solo i soggetti passivi dell'imposta di registro, ossia le persone fisiche, indipendentemente dalla loro nazionalità¹⁸⁸.

Le condizioni necessarie per l'applicazione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione sono previsti nella nota II-*bis* all'articolo 1 di cui sopra. Dette condizioni sono di carattere soggettivo e riguardano sempre la parte acquirente, cioè la persona fisica che compra l'immobile. E sono le seguenti:

a) prima condizione è che l'acquirente abbia la residenza, (o la stabilisca entro diciotto mesi¹⁸⁹), nel territorio del Comune ove è sito

¹⁸⁷ Precisazione della Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 2014.

¹⁸⁸ Per un'analisi approfondita al riguardo si veda: L. BELLINI, *Problematiche concernenti il trasferimento della c.d. prima casa di abitazione*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.

¹⁸⁹ Con le circolari n. 38/E e 18/E l'Agenzia delle entrate ha precisato che il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento della residenza, a nulla rilevando che

l'immobile oppure debba svolgere nello stesso Comune la propria attività. Per residenza, la giurisprudenza intende prevalgano le risultanze degli atti dello stato civile, e quindi i dati anagrafici rispetto alla residenza di fatto o risultanze fattuali contrastanti¹⁹⁰. Per attività, come ha chiarito la prassi amministrativa¹⁹¹, si intende ogni tipo di attività, anche quelle non remunerate.

Il soggetto acquirente può chiedere le agevolazioni per l'acquisto della prima casa in altri due casi: ove si trasferisca all'estero per lavoro, se l'immobile è sito nel Comune ove ha sede od esercita l'attività il soggetto da cui dipende; qualora l'acquirente sia un cittadino italiano residente all'estero, e in tal caso l'immobile può essere ubicato in qualsiasi Comune del territorio italiano.

Pertanto, le agevolazioni "prima casa" non dipendono dal fatto che l'immobile sia destinato dall'acquirente ad abitazione propria o familiare;

b) la seconda condizione per l'acquirente è quella di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) il terzo requisito consiste per l'acquirente nel non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con dette agevolazioni.

l'acquirente, al momento dell'acquisto dell'immobile, non ne abbia ancora ottenuto il trasferimento. In tal senso le sentenze della Cassazione: n. 18077/2002, 3507/2011, 19561/2012.

¹⁹⁰ Si veda Cass. Sent. 1173/2008, 10151/2002, 18580/2010, 1530/2012, 17597/2012.

¹⁹¹ Anche la circolare 1/E del 21/02/2014.

Inoltre, dall'anno 2016¹⁹², il proprietario di un immobile acquistato con tali agevolazioni, potrà acquistare un nuovo immobile usufruendo degli stessi sconti fiscali a condizione che l'immobile acquistato precedentemente venga venduto o ceduto anche a titolo non oneroso entro un anno dal rogito.

Il regime fiscale agevolato per la prima casa si estende all'acquisto di una pertinenza per ciascun tipo (es. una cantina, un'autorimessa, ecc.). Dunque, in questi casi descritti in tale paragrafo l'aliquota agevolata dell'imposta di registro che si applicherà sarà quella del due per cento prevista dall'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986.

In quanto applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, ai predetti trasferimenti si applica anche l'articolo 10, commi 2 e 3, del d.lgs. n.23 del 2011 e successive modifiche, con la conseguenza che:

- a) l'imposta di registro non può, comunque, essere inferiore ad Euro 1.000,00 (articolo 10, comma 2, d.lgs. 23/2011);
- b) le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011);
- c) opera il principio di "assorbimento", per il quale dunque gli atti assoggettati all'imposta di registro in misura proporzionale restino esenti dall'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie (articolo 10, comma 3, d.lgs. 23/2011).

Ai sensi del comma 4, della nota II-bis analizzata, in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici per la "prima casa" prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché

¹⁹² A seguito delle modifiche introdotte dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di stabilità per il 2006).

una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. L'attuale normativa consente però di rivendere l'immobile acquistato con detti benefici senza incorrere nella suddetta sanzione se entro un anno dalla vendita della casa si provveda ad acquistarne un'altra da adibire a propria abitazione.

8.4. La determinazione della base imponibile nell'imposta di registro e nelle imposte ipotecaria e catastale.

Per determinare la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro è necessario analizzare gli articoli 43 e seguenti del Testo Unico sull'imposta di registro¹⁹³.

Infatti l'articolo 43 del d.p.r. 131/1986 sull'imposta di registro disciplina i principi generali per la determinazione della base imponibile nell'imposta di registro.

Ai sensi dell'articolo 43, comma 1, lettera *a*), per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, la base imponibile è costituita dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto¹⁹⁴.

L'articolo 51, al comma 2, detta una disposizione rilevante a detti fini. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, per valore si intende il valore venale in comune commercio.

Tale valore sarà, secondo il disposto dell'articolo 51, comma 1, ai fini della determinazione della base imponibile, quello dichiarato dalle parti

¹⁹³ Così come suggerisce anche l'Agenzia delle Entrate con la circolare 18/E, una Guida operativa idonea per gestire in modo omogeneo la tassazione degli atti sottoposti a registrazione. La Guida operativa ha valore di atto di indirizzo dell'Amministrazione finanziaria essendo pubblicata sotto forma di circolare. Alla stessa va riconosciuta l'efficacia e la rilevanza propria delle circolari interpretative dell'Agenzia delle entrate.

¹⁹⁴ Per approfondire: D'AMATI, *Introduzione all'imposta di registro*, in *Dir. e prat. trib.*, I, 1987, p. 3; A. BERLIRI, *Caratteri ed innovazioni del testo unico sulle imposte di registro*, in *Nuove leggi civili comm.*, 1986, p. 1175.

nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

Con l'articolo 1, comma 497, della l. 23 dicembre 2005, n. 266 (legge Finanziaria per il 2006, in *Gazzetta Ufficiale*. n. 302, S.O. n. 211/L, del 29.12.2005), è stata introdotta una deroga, al principio generale sulla determinazione della base imponibile suesposto, in base alla quale la base imponibile per l'applicazione dell'imposte di registro, ipotecaria e catastale sui trasferimenti di beni immobili è data dal "valore catastale", a prescindere dal corrispettivo concordato in atto (c.d. prezzo-valore). La determinazione della base imponibile mediante l'applicazione dei coefficienti catastali (il c.d. prezzo - valore), è possibile in presenza delle seguenti condizioni:

- la cessione abbia ad oggetto un bene immobile ad uso abitativo e relative pertinenze (requisito oggettivo);
- la cessione sia posta in essere nei confronti di persone fisiche, che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali (requisito soggettivo);
- detta parte acquirente renda al notaio la richiesta di avvalersi della possibilità di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, attraverso il sistema del "prezzo - valore", così come determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4 e 5, indipendentemente dal prezzo pattuito;
- le parti comunque indichino il corrispettivo pattuito nell'atto di cessione.

Nella materia oggetto della nuova disciplina, in luogo del "valore venale", la base imponibile è quindi individuata nel "*valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5*" T.U.R., comunemente denominato *valore catastale* e, in deroga alla

previsione di carattere generale, tale parametrizzazione è resa del tutto "indipendente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto"¹⁹⁵.

Dunque mentre precedentemente, ai sensi dell'art. 52, comma 4, d.p.r. 131/1986, il valore catastale dell'immobile costituiva un mero limite al potere di accertamento dell'ufficio, senza modificare la base imponibile dell'imposta, al contrario il suddetto articolo 1, comma 497, l. 266/2005, si pone espressamente in deroga all'art. 43, T.U. 131/1986 e, pertanto, viene ad incidere direttamente proprio sulla base imponibile¹⁹⁶.

Con il d.l. n. 233 del 2006, convertito con modifiche con la l. n. 248 del 2006, è stata introdotta un'ulteriore modifica. È stata ampliata la sfera di applicazione delle cessioni a tutti i soggetti persone fisiche che acquistano immobili ad uso abitativo, a prescindere dai requisiti soggettivi dell'alienante.

La *ratio* dell'intervento normativo è quella di giungere ad una determinazione agevolata per l'acquisto di abitazioni da parte dei privati, facendo comunque emergere l'effetto prezzo che sarà indicato nell'atto di acquisto¹⁹⁷. In questo modo si è cercato di evitare il sorgere di un eventuale contenzioso e di un aggravio di lavoro per gli uffici impositori e per i giudici tributari.

Nell'articolo 52, commi 4 e 5, del d.p.r. 131/1986 citato, relativi alla c.d. valutazione automatica dell'immobile nei quali casi viene interdetto all'Amministrazione finanziaria il potere di rettifica del valore o del corrispettivo, è stato aggiunto una ulteriore disposizione con il comma 5-*bis* con la l. n. 248 del 2006 (legge Bersani-Visco). Tale

¹⁹⁵ CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Finanziaria 2006 - la nuova disciplina tributaria delle cessioni di immobili abitativi ai fini delle imposte indirette (prezzo-valore)*, Studio 13 gennaio 2006 n. 116/2005/T.

¹⁹⁶ S. GHINASSI, *La base imponibile nei trasferimenti immobiliari: il sistema del c.d. prezzo-valore*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.

¹⁹⁷ M. P. NASTRI, *La determinazione della base imponibile nell'imposta di registro: i trasferimenti immobiliari tra prezzo-valore e valore normale*, in *Riv. dir. trib.*, 2007, fasc. 12, p. 1135 ss.

comma ha disposto che le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni.

Il valore catastale è divenuto, dunque, base imponibile (e non mero limite all'accertamento) ma solo per le fattispecie che, rientrano nell'ambito applicativo dell'articolo 1, comma 497, l. 266/2005 e cioè per i trasferimenti di immobili ad uso abitativo a favore di persone fisiche, naturalmente a condizione che la parte acquirente ne faccia espressa richiesta al notaio; per tutte le altre fattispecie di cessioni a titolo oneroso (e cioè, principalmente ma non solo, per quelle aventi ad oggetto unità immobiliari non abitative, come locali commerciali, artigianali, o terreni) il legislatore, operando un passo all'indietro, torna al valore venale, senza alcun temperamento, neppure ai soli fini del controllo, fondato sui valori catastali¹⁹⁸.

Per valore normale si intende ai sensi dell'articolo 51, comma 2, citato, il valore venale in comune commercio.

Dunque, per l'imposta di registro, tale valore venale è costituito dal valore oggettivo del bene determinato dalle leggi di mercato sulla base della qualità dell'immobile. Come si evince dai citati articolo 43 e 51 e come ribadito dalla dottrina e dalla giurisprudenza, ai fini della determinazione della base imponibile rileva il valore dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza di dichiarazione ovvero se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

Tale valore sarà soggetto a controllo in seconda battuta, successivamente alla data della stipulazione dell'atto, da parte dell'Amministrazione finanziaria che potrà procedere a rettifica del valore dichiarato dai contraenti. L'Agenzia delle entrate dovrà cioè

¹⁹⁸ S. GHINASSI, *La base imponibile*, cit.

verificare se il valore dichiarato dalle parti ai sensi dell'articolo 51 è inferiore al valore venale in comune commercio dei beni o diritti trasferiti.

I criteri attraverso cui l'Ufficio potrà procedere alla rettifica del valore degli immobili sono dati dal comma 3, dell'articolo 51. Si tratta di: un criterio comparativo, attraverso cui si controlla il valore avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni; un criterio della capitalizzazione, avendo riguardo al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari; un criterio residuale, avendo riguardo cioè ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni. Secondo la prevalente dottrina e giurisprudenza, l'Ufficio nel procedere all'accertamento del valore venale degli immobili, dovrà utilizzare *in primis* tali criteri, e solo *in secundis*, nel caso in cui non siano in concreto utilizzabili, potrà legittimamente ricorrere a criteri diversi da quelli suindicati¹⁹⁹.

In attuazione dell'articolo 1, comma 347 della l. 27 dicembre 2006 n. 296 (finanziaria 2007) che ha introdotto i "criteri utili" per la determinazione del valore normale dei fabbricati, tali criteri sono stati individuati con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate n. 120811 del 27 luglio 2007.

Detto provvedimento prevede l'utilizzo di criteri flessibili come: i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia

¹⁹⁹ B. IANNIELLO-A. MONTESANO, *Imposte di registro ipotecaria e catastale*, IV ed., Milano, 2008, p. 294.

del Territorio, l'applicazione di coefficienti di merito relativi al tipo di immobile e l'applicazione di altre specifiche informazioni in possesso dell'Ufficio²⁰⁰.

²⁰⁰ Per ulteriori approfondimenti in materia si rinvia a C. CORRADIN, *Valore normale degli immobili ai fini dell'accertamento*, in *Fisco*, 2007, p. 5266.

CAPITOLO TERZO – DISCIPLINA DI ALCUNI TIPI DI TRAFERIMENTI IMMOBILIARI

1. Il *rent to buy*.

1.1. Generalità.

Il legislatore ha introdotto con l'articolo 23, del decreto legge del 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni nella legge dell'11 novembre 2014, n. 168 (c.d. "Sblocca Italia"), il "contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili"²⁰¹, comunemente chiamato *rent to buy*.

Tale istituto, la cui disciplina risente della prassi contrattuale degli ordinamenti di *common law*²⁰², è stato introdotto con il dichiarato scopo di sostenere il mercato immobiliare.

Attraverso tale istituto si scinde il diritto di proprietà dal diritto di godimento, permettendo ad un soggetto di ottenere immediatamente il godimento di un bene di proprietà di un altro soggetto, fermo che tale godimento è finalizzato, fin dall'inizio, alla sua "riunione" con il diritto di proprietà attraverso una scelta rimessa al potenziale acquirente che ha ottenuto il godimento di quel bene²⁰³.

La *ratio* appare piuttosto chiara. Negli ultimi anni di forte crisi economica, che ha portato con sé una generale carenza di liquidità, si è cercato di creare un nuovo meccanismo in aggiunta a quelli già elaborati dall'autonomia contrattuale privata, volto a contemperare le

²⁰¹ Così definito dalla rubrica della norma.

²⁰² Dai quali ordinamenti, a prevalenza anglofoni, è stata adottata la locuzione "*rent to buy*".

²⁰³ D. POLETTI, *Rent to buy immobiliare e rent to buy aziendale*, in S. LANDINI-M. PALAZZO (a cura di), *Rent to buy di azienda*, in *I Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, Milano, 2016.

contrapposte esigenze del venditore, il cui interesse è collocare l'immobile di sua proprietà sul mercato, e quelle dell'aspirante compratore che non è in possesso dell'intero importo del corrispettivo e che nemmeno ha la possibilità di ricorrere al credito, ma che è comunque interessato a conseguire da subito il godimento del bene²⁰⁴. Tale norma ha immediatamente suscitato l'attenzione della dottrina, che ha cercato, da un lato, di individuare la natura del contratto e, dall'altro canto, di risolvere i non pochi dubbi che esso determina nella pratica.

Tali problemi necessariamente sono logicamente "precedenti" ai profili fiscali dell'istituto in esame, in quanto dal corretto inquadramento di tali problemi deriva la conseguente imposizione fiscale.

La dottrina è unanime nel riconoscere nel *rent to buy* lo schema del contratto²⁰⁵, ma è divisa sulla natura di tale contratto.

A tal proposito sono state formulate diverse teorie.

Prima di analizzare brevemente le soluzioni proposte dalla dottrina, pare opportuno esporre brevemente la struttura di tale contratto partendo proprio dalla disciplina normativa.

L'articolo 23, comma 1, del d.l. 133/2014, espressamente fa riferimento a contratti che da un lato prevedono "*l'immediata concessione del godimento di un immobile*" a fronte di un canone periodico di cui una quota è versata per il godimento e la restante parte è il corrispettivo per l'acquisto futuro; dall'altro, il "*diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato*".

²⁰⁴ Al riguardo si veda D. POLETTI, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in G. ALPA-E. NAVARRETTA (a cura di), *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, Milano, 2015, p. 251 ss.

²⁰⁵ Per una completa indicazione dei saggi al riguardo si veda: E. LABELLA, *La tipizzazione del rent to buy e la sua natura di contratto misto. La disciplina applicabile al rapporto contrattuale*, in A. ALBANESE-S. MAZZAMUTO (a cura di), *Rent to buy, leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà. Profili civilistici, processuali e tributari*, Torino, 2017.

La caratteristica più evidente della norma appare quella di presentare un alto grado di “procedimentalizzazione”²⁰⁶.

Tale nuova operazione è peculiare perché regola sin dall’origine l’intero assetto di interessi, incluse le sopravvenienze²⁰⁷.

Quanto alla natura del contratto di *rent to buy* sicuramente deve essere esclusa la natura della locazione finanziaria²⁰⁸.

Parte della dottrina sostiene che il legislatore abbia disegnato proprio un nuovo contratto tipico, il *rent to buy*²⁰⁹.

Le norme di altri contratti e istituti richiamate dal legislatore per la disciplina di tale fattispecie vanno considerate come norme specifiche di questo contratto indipendentemente dal contratto o istituto da cui provengono, e formano in questo modo una regolamentazione minima del *rent to buy*.

Secondo tale visione, il *rent to buy*, inteso come negozio tipico, va esaminato senza alcun riferimento ad altre figure, e in tal ottica vanno risolti i problemi interpretativi, riempiendo le eventuali lacune, non colmate dall’autonomia privata, con l’ausilio delle disposizioni generali delle obbligazioni e del contratto.

In tale ottica, sembra doversi prospettare a favore del “conduttore” la titolarità di un diritto di aspettativa, che ha la sua ragion d’essere proprio nel successivo acquisto della proprietà²¹⁰.

²⁰⁶ Rilievo diffuso tra i commentatori della norma. Tra tutti si veda: G. PALERMO, *L’autonomia negoziale nella recente legislazione*, in *Giur. it.*, 2015, p. 491.

²⁰⁷ Sul punto ancora D. POLETTI, *L’accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi*, cit.

²⁰⁸ Espressamente disposto dall’ articolo 23, comma 1, del d.l. 133/2014.

²⁰⁹ F. BENATTI, A. ALBANESE - M. MAZZAMUTO (a cura di), *“Rent to buy. Leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà. Profili civilistici, processuali e tributari”*, Torino, 2016, in *Europa e diritto privato*, 2017, fasc. 2, pp. 683-694. L’articolo è un commento a tale monografia.

²¹⁰ G. CATTANEO, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1965, 993.

Il tema che si pone è come questo diritto di aspettativa di natura reale trovi spazio nella tipicità dei diritti reali.

A tale proposito pare opportuno notare come, nonostante i diritti reali tuttora siano considerati un “*numerus clausus*”, quella rigidità nella sua applicazione che era propria nel passato, oggi sembra progressivamente venire meno²¹¹.

Il principio di tipicità sembrerebbe poter oggi essere affievolito di fronte a esigenze nuove della realtà sociale, giuridica ed economica²¹².

Secondo detta tesi, il numero chiuso dei diritti reali non impedirebbe di

²¹¹ Al riguardo si veda: J. H. M. VAN ERP, *A numerus quasi-clausus of property rights as a constitutive element of a future european property law*, in *Electronic Journal of Comparative Law*, 7.2, 2003; B. AKKERMANS, *The principle of numerus clausus in European property law*, Antwerpen, 2008.

²¹² Riguardo l'affievolimento della tipicità dei diritti reali, su una fattispecie contigua non analoga, recentemente, si è espressa anche la Corte di cassazione, nella sentenza n. 25152/2017.

In tale sentenza si è affermato che le società di cartolarizzazione degli immobili pubblici (SCIP), essendo mere società veicolo incaricate di porre in essere gli adempimenti necessari per una proficua vendita dei beni immobili pubblici, non sono soggetti passivi ai fini ICI, IMU e TARI. La questione è stata analizzata da M. DEL VAGLIO, *Le società di cartolarizzazione degli immobili pubblici non sono soggette ad ICI, IMU e TARI*, in *Corr. trib.*, n.10, 2017, p. 793.

Posto che il trasferimento degli immobili dagli enti pubblici alle società di cartolarizzazione ha carattere esclusivamente strumentale e funzionale alla successiva e definitiva cessione a terzi, la Suprema Corte ha sancito che in tema di ICI, la soggettività passiva è attribuita al “gestore”, cioè l’ente precedentemente proprietario, con la conseguenza che la società di cartolarizzazione non è soggetta a detta imposta. In sostanza, la Corte conferma l’operato dell’Amministrazione finanziaria, secondo la quale la disciplina della cartolarizzazione rappresenta “*un’eccezione rispetto alle ordinarie regole di definizione della soggettività passiva ai fini ICI, operando una netta distinzione fra il soggetto proprietario degli immobili, vale a dire la S.C.I.P. S.r.l., ed i soggetti gestori e cioè gli enti ex proprietari degli immobili in questione*”.

Commenta la dottrina sopra citata, che non si dovrebbe parlare di eccezione, quanto piuttosto “*sarebbe più corretto prendere atto di come in tema di società di cartolarizzazione il legislatore ha introdotto, anche in ambito tributario, un modello normativo direttamente mutuato dall’esperienza di tradizione anglosassone ove le operazioni di securitization nascono come evoluzione dei trusts. Tale netta distinzione tra gestore e veicolo dunque non rappresenta una eccezione ma la naturale declinazione di una fattispecie evidentemente non riconducibile entro gli schemi codicistici dell’istituto della proprietà*”. “*L’auspicio - conclude la dottrina in commento - è che venga metabolizzato anche nel nostro ordinamento questo approccio che consenta di abbandonare i tradizionali criteri interpretativi, inadeguati a comprendere tutte quelle fattispecie ove il soggetto passivo del tributo locale [ma non solo del tributo locale] non coincide con il proprietario del bene immobile*”.

riconoscere anche nuovi diritti reali (diversi da quelli tradizionali), ove il dato normativo, anche non facendone espressa menzione, disciplini situazioni connotate da inequivocabili caratteri di realtà²¹³.

Sarebbe, dunque, espressivo del potere legislativo di creare nuovi diritti, rispondendo peraltro a esigenze recenti, ritenere che il diritto del conduttore sia qualificato come situazione “reale” (o almeno caratterizzata da tratti di “realità”).

Altra dottrina, prendendo le mosse dalla disciplina normativa che menziona i “contratti”, sostiene che l’uso del plurale “contratti” sia necessitato dalla struttura stessa del fenomeno in esame, poiché sembra nascere dalla combinazione di due distinti tipi contrattuali²¹⁴.

Secondo questa dottrina, il *rent to buy* presenta, da un lato, la concessione del godimento del bene che si conforma alla struttura della locazione, e dall’altro, l’ottenimento del diritto ad acquistare o a stipulare un futuro contratto di vendita che si conforma alla struttura della vendita, coniugata nella figura dell’opzione di acquisto o nel preliminare di vendita²¹⁵.

Per il rimando della concessione del godimento al contratto di locazione, pare utile sottolineare che l’articolo 23, al comma 1, non compie alcun rimando alla normativa sulle locazioni, né qualifica come tale la parte contrattuale relativa all’immediato godimento del bene. Indici di senso contrario sono l’utilizzo normativo del termine “conduttore” o del termine “canone”; termine quest’ultimo non incompatibile altresì con il corrispettivo del godimento conformato alla

²¹³ A. ALBANESE, *La vendita con riserva di proprietà*, in V. ROPPO - A. M. BENEDETTI (diretto da), *Trattato dei contratti*, vol. I, Milano, 2014.

²¹⁴ Quali siano i tipi contrattuali che si combinano, secondo la tesi in esame, è una domanda che ammette più risposte. Infatti, questa fattispecie si può realizzare in vari modi a seconda che si voglia privilegiare le esigenze del futuro acquirente o quelle del futuro venditore.

²¹⁵ P. CASTELLANO, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Rivista del notariato*, 2015, fasc. 1, p. 46 ss.

stregua del diritto di usufrutto, poiché tale corrispettivo può consistere in un pagamento rateale.

Per quanto riguarda la concessione del diritto di acquisto, si può pensare possa configurarsi sia come opzione di acquisto che come preliminare di vendita. Il rimando all'articolo 2645-*bis* del codice civile, disciplinante la trascrizione del contratto preliminare, potrebbe manifestare l'intenzione del legislatore a fare riferimento proprio al contratto preliminare²¹⁶. Ammettendo la trascrizione del contratto con cui si concede "il diritto di acquisto" ai sensi della stessa disciplina del contratto preliminare, potrebbe allo stesso tempo però sostenersi che il legislatore abbia disposto la trascrizione anche per atti sostanzialmente tendenti alla medesima funzione del contratto preliminare, ma distinti da questi, superando la precedente esclusione dell'opzione dalla trascrizione, e che tale rinvio da parte del legislatore possa aver prodotto risultati non voluti, aprendo le porte alla trascrivibilità dell'opzione di acquisto.

Per quanto riguarda il profilo soggettivo del *rent to buy*, le parti che stipulano il contratto possono essere sia persone fisiche sia persone giuridiche, svolgenti o meno attività d'impresa, con o senza personalità giuridica, entrambi sia nelle parti di futuri acquirenti che in quelle di futuri venditori.

Sotto il profilo oggettivo, il bene oggetto del contratto di *rent to buy* è soggetto ad un solo limite dall'articolo 23, comma 1, del d.l. 133/2014. Tale limite è dato dal carattere di bene "immobile". Dunque, può

²¹⁶ Tale norma in passato aveva suscitato un vivace dibattito sulla trascrivibilità di atti diversi dal contratto preliminare, ma sostanzialmente tendenti alla medesima funzione, come il preliminare unilaterale o, appunto, l'opzione. Sul tema si veda: F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in E. GABRIELLI-F. GAZZONI, *Trattato sulla trascrizione*, vol. I, tomo II, Torino, 2012. Il dibattito si risolse in un'opinione ormai consolidata, tendente ad interpretare strettamente il riferimento al contratto preliminare, escludendo la trascrizione dell'opzione.

trattarsi di unità immobiliari abitative²¹⁷, ma anche di locali destinati all'industria e al commercio, oppure di terreni.

1.2. Profili fiscali: inquadramento.

L'articolo 23, d.l. 133/2014, non disciplina il regime fiscale di questi contratti.

La dottrina è unanime nel ritenere che devono essere assoggettati a tassazione prima la concessione del godimento, individuando per questa la disciplina applicabile, e successivamente il trasferimento dell'immobile, individuando anche per questa parte del rapporto contrattuale la disciplina applicabile. Viene così "scomposta" tale fattispecie in due parti²¹⁸. Entrambi queste due fasi presentano, agli occhi dell'interprete, alcune criticità.

L'imposizione fiscale del *rent to buy* così inquadrato è stata dibattuta in dottrina.

Coloro che qualificano il *rent to buy* come una nuova tipologia contrattuale, non riconducibile a schemi preesistenti, si sono posti il problema di stabilire quale possa essere la disciplina in concreto applicabile. In particolare, ci si è chiesto se alla concessione del godimento dell'immobile verso il pagamento dei canoni sia applicabile la disciplina per le locazioni, o se bisogna fare riferimento alle

²¹⁷ Che generalmente sono l'oggetto del contratto in esame.

²¹⁸ R. RIZZARDI, *L'imposizione indiretta nel "rent to buy"*, in *Corr. trib.*, 14, 2015, p. 1064-1068.

disposizioni di carattere residuale previste per l'IVA²¹⁹ e per l'imposta di registro²²⁰.

Tale dottrina argomenta che ragionevolmente si possa comunque sostenere la prima soluzione, e quindi sostenere che la disciplina del *rent to buy* possa venire integrata mediante il ricorso a disposizioni dettate per altri tipi contrattuali²²¹, pur volendo qualificare il contratto oggetto di esame come nuovo e tipico²²².

Quindi, nonostante le divergenze sulla qualificazione di tale nuovo contratto, si può affermare che in dottrina si converge sull'applicabilità ai fini fiscali delle norme sulla locazione quanto all'imposizione delle somme ricevute periodicamente quale corrispettivo del godimento del bene; mentre la disciplina delle somme ricevute come acconto sul futuro acquisto in concomitanza con il canone in senso stretto (inteso come corrispettivo del godimento del bene) verrà analizzata più avanti. Si concorda altresì sull'applicazione delle norme sulla compravendita al momento del trasferimento dell'immobile: la base imponibile è data dal prezzo della cessione decurtato dei soli acconti sul futuro acquisto pagati dal conduttore (e ignorando la quota che nel contratto veniva individuata come corrispettivo del godimento). Tali acconti scontreranno la disciplina prevista per il trasferimento di beni immobili a titolo oneroso.

²¹⁹ Il pagamento dei canoni potrebbe inquadarsi come corrispettivo di una generica prestazione di servizi, imponibile ad IVA in presenza dei requisiti di legge.

²²⁰ Soggetta all'imposta residuale del tre per cento sul valore complessivo della prestazione patrimoniale, dato dai corrispettivi pattuiti per l'intera durata della concessione.

²²¹ Sul punto si riporta il parere della Commissione giustizia alla Camera dei deputati reso in sede di conversione del d.l. 133/2014, secondo il quale "*la nuova tipologia di contratto presenta dunque elementi tipici tanto del contratto di locazione di immobili, quanto del contratto di compravendita di immobili*".

²²² A. LOMONACO, *Effetti su IVA e imposta di registro del contratto di "rent to buy"*, in *Corr. trib.*, 1, 2015, 63 ss.

Si discute invece sul momento in cui tale assume rilievo la compravendita immobiliare.

Secondo l’Agenzia delle Entrate la compravendita si considera effettuata nel momento in cui viene esercitato il diritto di acquisto da parte del conduttore, quindi anche prima dell’atto di trasferimento dell’immobile.

Tale affermazione non è stata condivisa dal Consiglio Nazionale del Notariato²²³.

Invero, tutti i profili fiscali del *rent to buy* sono stati affrontati sistematicamente dall’Agenzia delle Entrate²²⁴.

Tale Agenzia, nella Circolare n. 4/E del 2015, definisce, ai fini fiscali, il rapporto contrattuale del *rent to buy* in due parti: una prima parte, quella di “*godimento dell’immobile*” (§ 3); una seconda parte, peraltro eventuale, quella di “*esercizio del diritto di acquisto e del trasferimento dell’immobile*” (§ 4)²²⁵.

1.3. Imposizione fiscale della fase di godimento dell’immobile.

Quanto alla fase di godimento dell’immobile da parte del conduttore, il concedente riceve le somme per le quali sono già predefinite, in base al contratto le due componenti: quella di corrispettivo per il godimento dell’immobile e quella da imputare come acconto sul futuro eventuale acquisto. Il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto al concedente è diversificato a seconda si tratti dell’una o dell’altra componente.

²²³ Che ha espresso il proprio parere al riguardo nella nota pubblicata il 17 marzo 2015.

²²⁴ Attraverso la Circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015.

²²⁵ A tal proposito pare utile come ausilio: R. RIZZARDI, *L’Assonime chiarisce le problematiche di fiscalità indiretta nelle fasi del “rent to buy”*, in *Corr. trib.*, 40, 2015, p. 4055-4059.

Il trattamento fiscale è altresì diversificato a seconda che il concedente agisca in regime di impresa o che il concedente non agisca in regime di impresa²²⁶.

Con riguardo alla quota delle somme versate per il godimento dell'immobile e nel caso in cui il soggetto concedente sia un soggetto IVA, si applica la disciplina IVA del contratto di locazione^{227 228}. Tali casi in via generale sono esenti da IVA sia che si tratti di immobili ad uso abitativo sia che si tratti di immobili strumentali²²⁹. È prevista però l'opzione per l'imponibilità IVA, che va esercitata dal concedente nello stesso contratto di godimento per l'immobile. L'opzione per l'imponibilità IVA può essere esercitata diversamente a seconda della tipologia dell'immobile. Nel caso di immobili ad uso abitativo, può essere esercitata soltanto qualora il concedente sia l'impresa costruttrice degli stessi o di ristrutturazione ovvero il contratto abbia in oggetto fabbricati ad uso abitativo destinati ad alloggi sociali; nel caso di immobili ad uso strumentale, il regime di opzione esiste sempre chiunque sia il soggetto concedente dell'immobile.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, in relazione alla quota delle somme corrisposte per il godimento dell'immobile e nel caso in cui il soggetto concedente sia un soggetto IVA, trovano applicazione le norme previste per i contratti di locazione di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 17 del Testo Unico dell'Imposta di registro, il d.p.r.

²²⁶ Si è preferito lasciare la distinzione che si trova nella Circolare che si sta analizzando. Più avanti si utilizzerà la distinzione utilizzata precedentemente nel presente lavoro: tratta dei soggetti IVA o soggetti non IVA.

²²⁷ Nonostante la locazione di beni immobili non sia stata oggetto di trattazione del presente lavoro, pare opportuno mettere in luce che anche l'imposizione fiscale di tale contratto è soggetta al principio di alternatività tra IVA e imposta di registro, affrontata al § 6 del capitolo secondo, a cui si rimanda.

²²⁸ La norma di riferimento per le locazioni è l'articolo 10, comma 1, numero 8, del d.p.r. 633/1972.

²²⁹ La norma IVA di riferimento - articolo 10, comma 1, numero 8, del d.p.r. 633/1972 - parla di immobili strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

131/1986, e dell'articolo 5 della Tariffa, parte prima, allegata allo stesso Testo Unico.

Il regime applicabile varia a seconda della natura del bene immobile, nonché, per gli immobili ad uso abitativo, anche a seconda del regime IVA applicabile.

Nel caso in cui il bene oggetto del contratto sia un immobile strumentale, il contratto sconta l'imposta di registro in misura proporzionale dell'1 per cento²³⁰, non solo nel caso in cui il contratto sia esente da IVA, ma anche nel caso in cui sia imponibile IVA, in deroga al principio di alternatività IVA - registro²³¹.

Nel caso in cui il bene oggetto del contratto sia un immobile ad uso abitativo e il contratto sia esente da IVA, l'imposta di registro si applica nella misura proporzionale del due per cento²³². Nel caso in cui il bene oggetto del contratto sia un immobile ad uso abitativo, ma il contratto è imponibile IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa: Euro 67,00 , se il contratto è stipulato per scrittura privata, Euro 200,00 , se il contratto è redatto per scrittura privata autenticata o per atto pubblico. Ai sensi dell'articolo 43, comma 1, lettera h), del d.p.r. 131/1986, la base imponibile è data "dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata in contratto"²³³.

Con riguardo alla quota delle somme versate da imputare come acconto sul futuro acquisto dell'immobile e nel caso in cui il soggetto concedente sia un soggetto IVA, viene in rilievo l'articolo 6, comma 4, del d.p.r. 633/1972, per il quale "*se anteriormente al verificarsi degli*

²³⁰ Ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera a-bis), della Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 131/1986.

²³¹ Di cui all'articolo 40 del d.p.r. 131/1986, secondo il quale gli atti assoggettati ad IVA devono scontare l'imposta di registro in misura proporzionale.

²³² Ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b), della Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 131/1986.

²³³ Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del d.p.r. 131/1986, "*l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno*".

eventi indicati nei precedenti commi - cioè, per quel che ha rilievo ai fini del discorso in esame, anteriormente al momento della stipulazione dell'atto di cessione di beni immobili - o indipendentemente da essi sia emessa fattura, o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento.”

Dunque, il trattamento IVA applicabile a tali acconti è lo stesso che si applica ai corrispettivi per le cessioni di beni immobili ad uso abitativo²³⁴ o strumentali²³⁵.

Nei casi sopra descritti in cui l'operazione sia imponibile ai fini IVA, le aliquote applicabili alla componente del canone pagata come acconto sul futuro acquisto dell'immobile sono le seguenti: 4 per cento, se il futuro acquirente dichiara di poter beneficiare dei requisiti “prima casa” e se si tratta di immobili classificati nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9; 10 per cento, se si tratta di immobili che hanno la medesima categoria catastale di quelli che potenzialmente potrebbero fruire dell'agevolazione per la “prima casa”; 22 per cento, se si tratta di immobili rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e se si tratta di immobili strumentali.

Riguardo all'imposta di registro da pagare sulla quota delle somme versate da imputare come acconto sul futuro acquisto dell'immobile già soggette ad IVA, è operante il principio di alternatività IVA – registro e dunque quest'ultima imposta è dovuta nella misura fissa di Euro 200,00.

Nel caso il soggetto concedente sia un soggetto non IVA²³⁶ l'operazione come per i trasferimenti immobiliari, è esclusa da IVA, sia che il bene

²³⁴ Per la relativa disciplina si rimanda al capitolo secondo, § 7.1.A.

²³⁵ Per la relativa disciplina si rimanda al capitolo secondo, § 7.1.B.

²³⁶ O che si tratti, secondo la terminologia della Circolare dell'Agenzia delle Entrate che si sta analizzando, di “concedenti che non agiscono in regime di impresa”.

oggetto del contratto sia un immobile ad uso abitativo che si tratti di un immobile strumentale, e la quota di canone corrisposto per la concessione è soggetta ad imposta di registro proporzionale²³⁷ del 2 per cento^{238 239}.

Per quanto riguarda invece la quota del canone da imputare come acconto sul corrispettivo del futuro acquisto dell'immobile, l'imposta di registro in misura proporzionale è del 3 per cento²⁴⁰, sull'importo complessivo degli acconti pattuiti.

1.4. Imposizione fiscale dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore con conseguente trasferimento dell'immobile.

La seconda parte del rapporto contrattuale del *rent to buy* è definita dall'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore e del trasferimento dell'immobile.

Qualora il conduttore esprima la volontà di esercitare il diritto di acquisto dell'immobile, si procede ad un classico contratto di compravendita tra conduttore (o futuro acquirente) e concedente (o futuro venditore), la cui base imponibile è data dal prezzo della cessione decurtato degli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal conduttore, ignorando ovviamente i canoni versati per il godimento dell'immobile.

A tale contratto sono applicabili le norme fiscali previste in materia di trasferimenti immobiliari.

²³⁷ Sempre ai sensi del principio di alternatività IVA – registro di cui all'articolo 40 del d.p.r. 131/1986.

²³⁸ Ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b), della Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 131/1986.

²³⁹ Anche in questo caso si applica l'articolo 17, comma 3, del d.p.r. 131/1986, secondo il quale "*l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno*".

²⁴⁰ Ai sensi dell'articolo 9 della Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 131/1986.

Innanzitutto occorre verificare se il concedente (o futuro acquirente) sia un soggetto IVA, nel qual caso si applica la disciplina IVA²⁴¹, o un soggetto non IVA, nel qual caso si applica la disciplina dell'imposta di registro²⁴².

Vi sono determinate situazioni nelle quali il trasferimento della proprietà non si perfeziona e nelle quali dunque si modificano, o perlomeno si possono modificare, la destinazione delle quote del canone imputate come corrispettivo del futuro acquisto dell'immobile²⁴³.

In base alle disposizioni normative che disciplinano il *rent to buy* tali ipotesi sono due: il mancato esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore e l'inadempimento di una delle due parti.

Nel caso in cui il conduttore non eserciti il diritto di acquisto, occorre avere riguardo al contratto stipulato dalle parti. Esso prevede se, e in che misura, le quote destinate ad acconto prezzo debbano essere restituite dal concedente al conduttore²⁴⁴.

La sopracitata Circolare dell'Agenzia delle Entrate disciplina al riguardo l'ipotesi in cui gli acconti siano stati assoggettati ad IVA, in quanto si tratta di un concedente che agisce in regime di impresa. In tal caso, secondo l'Agenzia, il venir meno del contratto definitivo costituisce il presupposto per l'emissione di una nota di variazione²⁴⁵,

²⁴¹ Per la disciplina discal dei trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA si rimanda al § 7, capitolo secondo, del presente lavoro.

²⁴² Per la disciplina discal dei trasferimenti immobiliari soggetti ad imposta di registro si rimanda al § 8, capitolo secondo, del presente lavoro.

²⁴³ Molto chiaro al riguardo: R. RIZZARDI, *L'Assonime chiarisce le problematiche di fiscalità indiretta*, cit., p. 4058 ss.

²⁴⁴ Infatti, l'articolo 23, comma 1-bis, del d.l. 133/2014, convertito nella l. 168/2014, stabilisce che "*le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito*".

²⁴⁵ Ai sensi dell'articolo 26, comma 2, del d.p.r. 633/1972.

per la totalità degli importi versati dal conduttore a titolo di acconto sul prezzo di vendita. Tale disciplina si applica anche nel caso il contratto avesse previsto che il concedente incameri una parte di queste somme corrisposte periodicamente a titolo di acconto. L’Agenzia ravvisa nella quota trattenuta dal concedente, il corrispettivo dovuto per l’esercizio del diritto riconosciuto al conduttore dell’opzione di acquisto che deve venire assoggettato ad IVA con aliquota ordinaria²⁴⁶.

Infatti, la parte del corrispettivo periodico, che nel contratto era stata individuata come anticipazione del corrispettivo, diventa tale solo se il conduttore esercita il diritto di acquisto²⁴⁷.

Il secondo caso in cui non si perfeziona il trasferimento di proprietà dell’immobile è l’ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento²⁴⁸.

Se si tratta di inadempimento del conduttore, *“il concedente ha diritto alla restituzione dell’immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto”*.

Gli importi trattenuti dal concedente hanno dunque natura di indennizzo, cioè di risarcimento per il danno provocato alla controparte. Secondo il dettato normativo anche in tale ipotesi il contratto può individuare la parte delle somme che sarà restituita dal concedente al conduttore.

Nel caso in cui il concedente sia un soggetto IVA, questi deve emettere una nota di variazione che abbia ad oggetto la totalità degli acconti prezzo e le somme eventualmente acquisite dal concedente sono fuori

²⁴⁶ Secondo le regole ordinarie previste per le prestazioni di servizi di cui all’articolo 3, d.p.r. 633/1972.

²⁴⁷ R. RIZZARDI, *L’imposizione indiretta*, cit., p. 1066.

²⁴⁸ Disciplinate dall’articolo 23, comma 5, del d.l. 133/2014, convertito nella l. 168/2014.

campo IVA, in quanto hanno la natura di penalità per inadempimento²⁴⁹.

Se, invece, si tratta di inadempimento del concedente, “*lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali*”. In tal caso tutti i canoni versati come corrispettivo per la futura vendita devono essere restituiti, maggiorati degli interessi legali, senza possibilità di un diverso accordo tra le parti su una quota di ritenzione degli stessi. Anche in tal caso se il concedente è un soggetto IVA deve emettere una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti.

Nel caso in cui il concedente non sia un soggetto IVA e quindi l'imposta di registro è stata corrisposta nella misura del 3 per cento in relazione alla quota di canone corrispondente agli acconti prezzo, l'Assonime²⁵⁰ non nasconde le sue perplessità riguardo l'orientamento assunto dall'Agenzia delle Entrate²⁵¹ sulla non restituzione di tale imposta già corrisposta in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore ovvero in caso di risoluzione del contratto per inadempimento.

2. Il *leasing*.

2.1. Generalità.

²⁴⁹ Ai sensi dell'articolo 15, d.p.r. 633/1972.

²⁵⁰ Associazione fra le società anonime [italiane per azioni], nella Circolare n. 27 del 2015.

²⁵¹ Nella Circolare in esame, la n. 4/E del 2015.

Il *leasing*, o altrimenti detto locazione finanziaria, è un'operazione economica nata e diffusa nel mondo anglosassone e americano, ma assai praticata anche nell'Europa continentale.

Essa si è sviluppata nella pratica degli affari ben prima che venisse fornita dal legislatore una propria disciplina organica²⁵².

Prima di analizzare la natura del contratto di *leasing*, appare opportuno descrivere brevemente la struttura di tale contratto.

È un contratto in forza del quale un soggetto, detto concessionario o utilizzatore, avendo bisogno di un bene mobile o immobile, senza ricevere in prestito il denaro necessario per l'acquisto, ottiene in godimento temporaneo detto bene contro pagamento di un canone periodico da un altro soggetto, detto concedente o locatore - la società di *leasing*, che necessariamente deve trattarsi di un intermediario autorizzato a svolgere tale attività finanziaria - , il quale a sua volta lo acquista da un terzo soggetto, detto produttore o fornitore, su indicazione dell'utilizzatore (tal è il cosiddetto *leasing* finanziario), o lo produce esso stesso assumendo la qualifica di produttore (tale è il cosiddetto *leasing* operativo)²⁵³.

Essenziale al contratto di *leasing* è la previsione di un'opzione a favore dell'utilizzatore per l'acquisto del bene dal concedente alla scadenza del contratto; in alternativa l'utilizzatore restituisce il bene oggetto del contratto o pattuire una proroga dello stesso contratto, proseguendo il pagamento dei canoni²⁵⁴.

Il contratto di *leasing* è caratterizzato da essere volto a garantire all'utilizzatore, che al momento della stipulazione del contratto non può

²⁵² Sulle origini del *leasing*: R. CLARIZIA, *I contratti per il finanziamento dell'impresa. Mutuo di scopo, leasing, factoring*, Sezione II, tomo IV, Torino, 2002, p. 163 ss., in V. BUONOCORE (diretto da), *Trattato di diritto commerciale*.

²⁵³ C. CACCIAMANI (a cura di), *Real estate. Economia, diritto, marketing, e finanza immobiliare*, II ed., Milano, 2008, p. 178 ss.

²⁵⁴ A. TORRENTE - P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, XXIII ed., Milano, 2017.

sostenere l'intero peso economico del prezzo, un godimento pieno e prolungato sulla cosa senza escludere di acquistarne la proprietà in futuro²⁵⁵.

Il rapporto così delineato tra concedente ed utilizzatore nel caso di *leasing* finanziario sembra, a parere di molti²⁵⁶, configurarsi alla stregua di un rapporto di finanziamento in cui la provvista finanziaria fornita a favore dell'utilizzatore consiste nella messa a disposizione del bene acquistato dal fornitore, i canoni rappresentano la restituzione periodica del finanziamento, e il bene è uno strumento indiretto di garanzia.

Pur nello stesso quadro appena delineato, esistono peraltro diverse tipologie di *leasing* che rispondono ad istanze economiche e istituzionali diverse; dunque, tale contratto consta di distinti modelli contrattuali che sono molto influenzati dalle tradizioni giuridiche dei Paesi in cui si inseriscono²⁵⁷.

Un ruolo propulsore nell'uniformazione di tali vari modelli è stato dato dallo sviluppo e dalla diffusione del c.d. *leasing* internazionale. Tale *leasing* (finanziario) secondo la Convenzione di Ottawa gode della seguente definizione: "*The financial leasing transaction referred to in the previous paragraph is a transaction which includes the following characteristics: (a) the lessee specifies the equipment and selects the supplier without relying primarily on the skill and judgment of the lessor; (b) the equipment is acquired by the lessor in connection with a leasing agreement which, to the knowledge of the supplier, either has been made or is to be made between the lessor and the lessee; and (c)*

²⁵⁵ P. IAMICELI, *Il leasing: inquadramento e fonti della disciplina*, in V. ROPPO, *Trattato dei contratti*, volume II, Milano, 2016, p. 1170.

²⁵⁶ E. M. LEO, *L'essenza del leasing e il leasing finanziario*, in *Jus*, 1977, 23 ss.; A. LUMINOSO, *Natura del leasing e oggetto dello scambio*, in *Riv. it. Leasing*, 1987, 525 ss.; P. IAMICELI, *Il leasing*, cit., p. 1174; R. PANETTA, *Il contratto di leasing finanziario*, in R. CLARIZIA - G. CASSANO (a cura di), *I singoli contratti. Tipici e atipici nell'evoluzione normativa e giurisprudenziale*, Milano, 2017, p. 1181.

²⁵⁷ R. PANETTA, *Il contratto di leasing finanziario*, cit., p. 1178.

the rentals payable under the leasing agreement are calculated so as to take into account in particular the amortisation of the whole or a substantial part of the cost of the equipment”²⁵⁸.

Come emerge peraltro anche dalla Premessa a tale Convenzione²⁵⁹, l’operazione economica di *leasing* finanziario assume una struttura trilaterale. La dottrina e giurisprudenza si sono interrogate su quale fosse la soluzione corretta di qualificazione dell’operazione economica di *leasing*: se si fosse trattato di un unico contratto trilaterale oppure di un contratto bilaterale tra utilizzatore e concedente collegato ad un secondo contratto tra concedente e fornitore stipulato per poter dare esecuzione all’operazione economica unitariamente intesa.

La prassi, cui hanno guardato dottrina, giurisprudenza²⁶⁰ e legislatore, ha preferito la seconda ricostruzione, ossia la costruzione fondata sul collegamento negoziale²⁶¹.

In pratica, il collegamento tra i due contratti si realizza attraverso l’apposizione di clausole nel contratto di *leasing*, che per esempio obbligano il concedente ad acquistare il bene individuato dall’utilizzatore, o che cedono all’utilizzatore diritti derivanti al concedente dal contratto di fornitura, oppure che obbligano il concedente alla futura cessione di eventuali diritti nascenti da responsabilità del fornitore, e di clausole nel contratto di fornitura, che per esempio configurano l’utilizzatore come beneficiario delle

²⁵⁸ Unidroit Convention on International Financial Leasing. Ottawa, 28 May 1988. Art. 1.

²⁵⁹ In cui si parla di “*distinctive triangular relationship created by the financial leasing transaction*”.

²⁶⁰ Tra le ultime sentenze: C. 20.7.2007, n. 16158, in *Fallim.*, 2008, 298; C. 29.9.2007, n. 20592, in *Nuova giur. civ.*, 2008, I, 356; C. 23.5.2012, n. 8101, in *Foro it.*, 2013, I, 274; C. 12.10.2012, n. 17604, in *Dejure Giuffrè*; C. 20.2.2014, n. 4065, in *Dejure Giuffrè*; C. 30.4.2014, n. 9417 in *Dejure Giuffrè*.

²⁶¹ La dottrina, pur riconoscendo il collegamento funzionale tra i due contratti, tende ad escludere che tale collegamento debba intendersi come “tecnico”, nel senso di un collegamento che comporta l’automatico sciogliersi di un contratto in ragione dello scioglimento dell’altro.

prestazioni inerenti alla messa a disposizione del bene in conformità alle prescrizioni contrattuali e di legge definite nel contratto di *leasing*²⁶².

Pare a questo punto opportuno inquadrare la natura giuridica del contratto di *leasing*, visto che sarà proprio la natura di tale contratto a determinare un tipo di imposizione fiscale invece di un altro.

Mentre per il *leasing* c.d. operativo la dottrina è unanime nel qualificarlo come una vera e propria locazione alla quale viene aggiunto un patto di futura vendita²⁶³, sulla natura giuridica del *leasing* c.d. finanziario non è giunti ad una soluzione unanime riguardo la sua natura.

Infatti, per la dottrina prevalente si tratta di due contratti autonomi di vendita, stipulato tra fornitore e concedente, e di locazione, stipulato tra concedente e utilizzatore, mentre per la giurisprudenza ritiene trattarsi di un contratto atipico con prevalente funzione di finanziamento.

Per dare soluzione al problema della disciplina applicabile, la giurisprudenza ha proposto di individuare innanzitutto il contratto di *leasing* concretamente stipulato tra le parti e poi verificare se sia applicabile per intero o meno le norme applicabili al contratto tipico più affine al tipo di *leasing* stipulato.

Nonostante parte della dottrina abbia criticato questo approccio in quanto ritenuto difficile da poter applicare in concreto per individuare la disciplina applicabile²⁶⁴, secondo la giurisprudenza²⁶⁵ va distinto tra il *leasing* di godimento, il cui scopo per l'utilizzatore è assicurarsi il pieno godimento di un bene - soggetto a rapida obsolescenza²⁶⁶ - con

²⁶² P. IAMICELI, *Il leasing*, cit., p. 1189 ss.

²⁶³ G. MIRABELLI, *L'atto non negoziale nel diritto privato italiano*, Milano, 1998.

²⁶⁴ Tra i vari: G. DE NOVA, *Il contratto. Dal contratto atipico al contratto alieno*, Padova, 2011.

²⁶⁵ Illustrato chiaramente da P. IAMICELI, *Il leasing*, cit., p. 1182 ss.

²⁶⁶ Si veda le seguenti sentenze: C. 11.7.1992, n. 8454, in *Giust. civ.*, 1993, I, 2200; C., sez. un., 7.1.1993, n. 65, in *Foro it.*, 1994, I, 177; C. 23.5.2008, n. 13418, in *Dejure*

l'intento di esaurirne l'utilità durante la durata del contratto²⁶⁷, e il *leasing* traslativo²⁶⁸, riguarda beni destinati ad avere un'utilità residua apprezzabile al termine del contratto²⁶⁹.

In questa seconda ipotesi rientra il *leasing* immobiliare, che è la fattispecie di *leasing* che interessa ai fini del presente lavoro.

La struttura del *leasing* finanziario immobiliare non si discosta di molto da quella di un normale tipo di *leasing* finanziario e quindi segue la struttura contrattuale già descritta.

Dunque, esso si presenta come un'operazione di finanziamento per la quale: a seguito della stipula del contratto di *leasing* tra la società di *leasing* (c.d. concedente) e il cliente (c.d. utilizzatore), il concedente, dietro scelta e indicazione dell'utilizzatore, acquista o fa costruire il bene immobile da un terzo soggetto (c.d. produttore o fornitore); la società di *leasing* mette quindi a disposizione dell'utilizzatore il bene per un determinato tempo e l'utilizzatore si impegna a pagare periodicamente canoni; l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare il bene (può quindi riscattarlo) a un prezzo predeterminato alla scadenza del contratto.

Ciò che caratterizza tale tipo di *leasing* è che oggetto del contratto di *leasing* è un bene immobile e quindi un immobile ad uso abitativo o un immobile strumentale. Inoltre, è caratterizzato per il riscatto finale del bene oggetto del rapporto negoziale. Infatti, nel *leasing* immobiliare il

Giuffrè; C. 13.4.2012, n. 5874, in *Dejure Giuffrè*; C. 27.3.2014, n. 7212, in *Dejure Giuffrè*.

²⁶⁷ In questo caso il canone, oltre che remunerazione del finanziamento erogato dall'intermediario-concedente con l'acquisto del bene, è commisurato al valore d'uso del bene nel corso del suo godimento ed è altresì remunerazione di questo.

²⁶⁸ Si approfondisce il tema al § 2.3 del capitolo terzo.

²⁶⁹ In questo caso il canone non è correlato al valore d'uso del bene, ma viene ad incorporare parte del valore di acquisto al punto che la quota di riscatto finale resti molto al di sotto del valore residuo del bene alla scadenza del contratto, così da rendere molto probabile il riscatto da parte dell'utilizzatore.

prezzo di acquisto finale può essere anche molto elevato, sia per la lenta obsolescenza dei beni immobili, sia per la rivalutazione di cui tali beni possono avvantaggiarsi²⁷⁰.

All'interno del *leasing* immobiliare si può distinguere tra operazioni aventi per oggetto beni immobili già esistenti e beni immobili che devono essere ancora costruiti.

Se si tratta di beni immobili già esistenti l'operazione rientra nella struttura di un normale *leasing* finanziario, nel quale però il proprietario dell'immobile già esistente oggetto del contratto di *leasing* assume le vesti di fornitore del bene.

Nel caso in cui si tratti di beni immobili ancora da costruire la struttura dell'operazione di *leasing* muta leggermente: invece del contratto di compravendita fra concedente e fornitore vi sarà un contratto di appalto e l'appaltatore assumerà le vesti di fornitore del bene.

2.2. La disciplina fiscale del *leasing* immobiliare.

Quando si affronta l'imposizione indiretta dell'operazione di *leasing* immobiliare, appare utile analizzare l'operazione suddividendola in tre fattispecie distinti: quella dell'acquisto del bene immobile da parte della società di *leasing* su indicazione dell'utilizzatore²⁷¹; quella del pagamento da parte dell'utilizzatore dei canoni periodici di locazione alla società di *leasing* concedente; e quella dell'opzione per l'acquisto del bene immobile al termine del contratto di *leasing* da parte dell'utilizzatore.

²⁷⁰ R. PANETTA, *Il contratto di leasing abitativo*, in R. CLARIZIA - G. CASSANO (a cura di), *I singoli contratti. Tipici e atipici nell'evoluzione normativa e giurisprudenziale*, Milano, 2017, p. 1205.

²⁷¹ Come si è visto alla fine del § precedente, ciò non si verifica se il *leasing* ha per oggetto un immobile ancora da costruire.

Ognuna di queste tre fattispecie ha un'autonoma rilevanza impositiva cui corrisponde un determinato trattamento fiscale che adesso verrà affrontato.

Il momento della stipula del contratto di *leasing* non rientra tra queste fasi a rilevanza impositiva. La legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011), in vigore dal 1° gennaio 2011, ha modificato la nota all'articolo 1, della Tariffa, Parte II, allegata al d.p.r. 131/1986, facendo rientrare i contratti di locazione finanziaria immobiliare tra gli atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso²⁷². Ciò significa che per i contratti di *leasing* dal 1° gennaio 2011 non è più dovuta la tassazione in termine fisso con l'imposta di registro²⁷³.

Tale modifica è stata volta a garantire la neutralità fiscale del *leasing* immobiliare ai fini delle imposte d'atto nella scelta di finanziamento per l'acquisizione di immobili²⁷⁴.

In altre parole, al fine di rendere neutrale l'imposizione fiscale a prescindere dalle modalità di acquisto dei beni, l'articolo 1, comma 15, lettera a), della l. 220/2010, ha uniformato la disciplina tributaria del *leasing* in tema di imposte indirette a quella stabilita per l'acquisto di immobili attraverso un contratto diretto di compravendita. Ciò è stato raggiunto concentrando la tassazione indiretta del *leasing* all'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing* e prevedendo l'applicazione delle imposte in misura fissa al momento dell'eventuale

²⁷² Si ricordi che, ai sensi dell'articolo 6, del d.p.r. 131/1986 “*si ha caso d'uso quando un atto si deposita, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga ai fini dell'adempimento di un'obbligazione delle suddette amministrazioni, enti o organi ovvero sia obbligatorio per legge o regolamento*”.

²⁷³ A. BUSANI, *Nuove aliquote sui contratti di locazione finanziaria*, in *Corr. trib.*, 1, 2011, p. 38 ss.

²⁷⁴ Al riguardo si veda G. DE CANDIA, *Neutralità e semplificazioni per la fiscalità delle imposte d'atto sui contratti di leasing immobiliare*, in *Corr. trib.*, 7, 2011, p. 558 ss.

riscatto dell'immobile alla fine del contratto di *leasing*, e a prescindere che l'immobile in oggetto sia strumentale o abitativo o sia un terreno²⁷⁵.

2.2.A L'imposizione fiscale dell'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing*.

Ritornando all'operazione di *leasing* finanziario immobiliare nel suo complesso, la prima operazione fiscalmente rilevante che viene posta in essere è l'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di *leasing* da parte del concedente. In tal caso, si tratta di un contratto di compravendita che le parti dovranno stipulare in forma scritta e con particolari forme richieste ai fini dell'opponibilità ai terzi e che sconterà il regime fiscale già affrontato precedentemente a proposito dei trasferimenti immobiliari.

Appare opportuno aggiungere una precisazione.

Il contratto di compravendita dell'immobile che verrà poi concesso in *leasing* vede come parte venditrice, il precedente proprietario dell'immobile che all'interno del *leasing* svolge il ruolo di fornitore e come parte acquirente, la società di *leasing* che ha stipulato con l'utilizzatore dell'immobile il contratto di locazione finanziaria svolgendo all'interno di tale contratto il ruolo di concedente. Nonostante dunque il soggetto che svolge la parte di utilizzatore nel contratto di *leasing* non sembri assumere il ruolo di parte sostanziale del contratto di acquisto dell'immobile, tale utilizzatore è però obbligato in solido al pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale dovute dalla società di *leasing* che ha acquistato l'immobile da concedere in locazione, anche ove si tratti di un immobile da costruire o in corso di costruzione. Pertanto, il

²⁷⁵ Sul punto R. FANELLI, *Assonime e Agenzia delle entrate spiegano il leasing immobiliare e la cessione di fabbricati abitativi*, in *Corr. trib.*, 16, 2011, p.1329 ss.

pagamento dell'imposte indirette dovute all'atto di acquisto dell'immobile potrà essere richiesto, oltre che alle parti del contratto, e al notaio (se presente), anche all'utilizzatore, sebbene esso sia un soggetto terzo rispetto al contratto di acquisto immobiliare²⁷⁶. In tale segmento negoziale l'utilizzatore, che sia nel contratto di *leasing* sia nell'eventuale contratto di riscatto del bene svolge il ruolo di parte oltre che sostanziale anche formale, non è previsto come parte.

Secondo parte della dottrina²⁷⁷, alcuni elementi legittimano l'utilizzatore a svolgere la parte sostanziale anche in tale sede (come avviene del resto nella prassi): in quanto abilitato dallo stesso legislatore ad impartire alla banca le direttive per l'effettuazione dell'acquisto, in quanto tenuto per espressa pattuizione a rendere dichiarazioni che attestino che l'acquisto corrisponda proprio alle sue scelte ed alle sue indicazioni e che i rischi gravino su di lui.

Per il resto, il trasferimento del bene immobile dal c.d. fornitore alla società di *leasing* c.d. concedente è soggetto alle regole fiscali previste nel capitolo secondo. In altre parole, in tale trasferimento vengono rispettate tutte le regole previste in tema di IVA e di imposta di registro già affrontate.

Appare utile in questa sede rilevare che con l'articolo 1, dai commi 76 a 84, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), il legislatore ha disciplinato il c.d. *leasing* immobiliare abitativo, ossia “*il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale*”. Sostanzialmente, il legislatore ha concepito una nuova fattispecie contrattuale che agevoli l'accesso al mercato immobiliare

²⁷⁶ A. BUSANI (a cura di), *Immobili*, Milano, 2017, p. 1476.

²⁷⁷ R. MARSEGLIA, *Il leasing immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale*, in F. PIRAINO - S. CHERTI (a cura di), *I contratti bancari*, Torino, 2016, p. 229.

anche per quanti non abbiano la possibilità di accedere ad un mutuo per l'acquisto di un'abitazione od ottenere le altre forme di finanziamento necessarie.

Il presupposto che l'immobile di leasing sia quello di abitazione principale dell'utilizzatore risulta di ambiguo significato. La dottrina²⁷⁸ con intento chiarificatore ha ritenuto che per "abitazione principale" ci si debba riferire alla medesima nozione utilizzata nel Testo Unico delle imposte sui redditi, ossia quella abitazione "*nella quale la persona fisica che la possiede [...] o i suoi familiari dimorano abitualmente*"²⁷⁹. L'articolo 1, comma 76, l. n. 208/2015, riproduce lo schema di base del contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale che sostanzialmente riproduce i caratteri della locazione finanziaria tradizionale.

Il legislatore ha altresì previsto nella medesima legge finanziaria una serie di agevolazioni e benefici fiscali per i contratti di *leasing* abitativo stipulati dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

Infatti, è stato permesso di richiedere le agevolazioni prima casa anche attraverso un contratto di *leasing*, quindi attraverso ai contratti di acquisto di abitazioni stipulati in adempimento di contratti di *leasing*. Infatti, a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 1, comma 83, della legge finanziaria 2016, è possibile usufruire dell'agevolazione "prima casa" anche per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, ai sensi dell'articolo 1, quarto periodo, della Tariffa, Parte I, allegata al d.p.r. 131/1986, "*se il trasferimento è*

²⁷⁸ A tal proposito si veda R. MARSEGLIA, *Il leasing immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale*, in F. PIRAINO - S. CHERTI (a cura di), *I contratti bancari*, Torino, 2016, p. 225; R. PANETTA, *Il contratto di leasing abitativo*, in R. CLARIZIA - G. CASSANO (a cura di), *I singoli contratti. Tipici e atipici nell'evoluzione normativa e giurisprudenziale*, Milano, 2017, p. 1214.

²⁷⁹ Articolo 15, comma 1, lettera b) e articolo 10, comma 3-bis, del Testo Unico delle imposte sui redditi, il d.p.r. n. 917 del 1986.

effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis e II-sexies”.

A sua volta, la nuova nota II-sexies all'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al d.p.r. 131/1986, prescrive che *“nell'applicazione della nota II-bis (relativa alle agevolazioni “prima casa”) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche o intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria”*

Dunque, anche per il contratto di acquisto dell'immobile da concedere in godimento in locazione finanziaria all'utilizzatore da parte della società di *leasing* in esecuzione dello stesso contratto di *leasing* l'utilizzatore potrà chiedere per tale atto le agevolazioni “prima casa”²⁸⁰.

Perché l'utilizzatore possa fruire delle agevolazioni per la prima casa, e perché dunque l'immobile acquistato dal concedente venga acquistato con le agevolazioni prima casa sono necessari i medesimi requisiti che la normativa richiede per l'acquisto tradizionale di un immobile con le medesime agevolazioni.

Dunque, se l'utilizzatore ha tali requisiti per usufruire per la prima casa le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing* sono le seguenti²⁸¹.

²⁸⁰ Si ricordi che l'attuale disciplina per richiedere le agevolazioni per la prima casa è contenuta nell'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986 e nella nota II-bis a detto articolo 1.

²⁸¹ Per una disamina approfondita del tema si veda: A. BUSANI, *L'agevolazione “prima casa” per l'acquisto conseguente a un contratto di “leasing”*, in *Corr. trib.*, 14, 2016, p. 1065-1072; M. VIOLA, *Leasing immobiliare abitativo: un'opportunità*

Nel caso di acquisto dell'immobile oggetto di *leasing* da un privato o da un'impresa ma con un'operazione esente da IVA si applica l'imposta di registro agevolata dell'1,5 per cento e con le imposte ipotecaria e catastale fisse di Euro 50,00 ciascuna. Dunque l'aliquota relativa agli atti di acquisto soggetti ad imposta proporzionale di registro nel caso di acquisto conseguente a *leasing* è inferiore rispetto al livello ordinario del 2 per cento, che resta vigente per gli acquisti della prima casa non conseguenti a contratti di *leasing*.

In questi casi in cui l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale, tale imposta non può essere inferiore ad Euro 1.000, e i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Nel caso di acquisto dell'immobile oggetto di *leasing* da un'impresa con vendita soggetta ad IVA si sconta, invece, l'aliquota ridotta "ordinaria" del 4 per cento, più le imposte di registro e ipotecarie e catastali in misura fissa di Euro 200,00 ciascuna.

Alle vendite assoggettate ad IVA si applicano altresì l'imposta di bollo di Euro 230,00 e la tassa ipotecaria di Euro 90,00.

La base imponibile su cui calcolare l'imposta proporzionale è sempre data dal prezzo perché ai trasferimenti di immobili dal fornitore al cedente del *leasing* non è possibile estendere il meccanismo del "prezzo-valore"²⁸².

2.2.B L'imposizione fiscale del pagamento da parte dell'utilizzatore dei canoni periodici alla società di *leasing* concedente.

per le giovani coppie di acquistare casa...insieme, in *Corr. trib.*, 16, 2014, p. 1296-1302.

²⁸² Per il quale la tassazione del trasferimento degli immobili avviene sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Dopo l'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing* su indicazione dell'utilizzatore secondo quanto disposto nel contratto di locazione finanziaria, tale bene immobile è divenuto di proprietà della società di *leasing*. Tale società, che come si è visto è necessariamente una banca o un intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'articolo 106 del Testo Unico in materia bancaria e creditizia, di cui al d. l. 1° settembre 1993, n. 385, è il finanziatore o concedente del contratto di locazione finanziaria. Così, dopo aver acquistato il bene immobile oggetto del *leasing* dal fornitore, tale la società di *leasing* mette a disposizione dell'utilizzatore tale bene immobile per un determinato tempo e l'utilizzatore si impegna a pagare periodicamente canoni. Questo è il secondo segmento impositivo dell'operazione di *leasing*.

Il pagamento di canoni periodici per l'utilizzazione dell'immobile da parte dell'utilizzatore al proprietario dell'immobile (cioè la società di *leasing*) rientra sotto il profilo fiscale nella fattispecie contrattuale della locazione, e dunque come tale tassato.

Dato che il soggetto locatore, cioè la parte contrattuale che concede il bene in locazione, è, come visto poc'anzi, per legge sempre una società, il contratto di locazione, ai sensi del principio di alternatività tra IVA e imposta di registro, è sempre un contratto che rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

Il regime in concreto applicabile sarà di imponibilità IVA o di esenzione IVA a seconda della natura del bene risultante al catasto nonché a seconda della scelta del contribuente.

Ma non è questa la sede per analizzare il tema dell'imposizione fiscale della locazione.

2.2.C L'imposizione fiscale dell'opzione per l'acquisto del bene immobile al termine del contratto di *leasing* da parte dell'utilizzatore.

Al termine del contratto di *leasing*, l'utilizzatore ha la possibilità, prevista nel contratto di *leasing*, di esercitare l'opzione per l'acquisto dell'immobile.

Esercitata l'opzione di acquisto, attraverso dunque l'esercizio del diritto di riscatto, tra l'utilizzatore del bene e il concedente viene stipulato un normale contratto di compravendita con il quale l'utilizzatore diviene effettivo proprietario dell'immobile.

A seguito della legge di stabilità 2011 che ha aggiunto il comma 10-ter.¹ all'articolo 35, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla l. 4 agosto 2006, n. 248, dal 1° gennaio 2011, "*nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, [...] le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa*". La misura fissa in cui sono dovute le imposta di registro, ipotecaria e catastale sono di Euro 200,00 ciascuna.

In tal maniera, la tassazione, che in precedenza era articolata in due stadi (l'atto di acquisto del fabbricato da parte della società di *leasing* e l'atto di acquisto di riscatto dell'immobile in *leasing*), viene concentrata all'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing*²⁸³.

Il prezzo per cui si procede all'acquisto è già prestabilito dal contratto di *leasing*.

Nel *leasing* è prevista anche la possibilità di riscatto anticipato da parte dell'utilizzatore.

²⁸³ A. BUSANI, *Nuove aliquote sui contratti di locazione finanziaria*, in *Corr. trib.*, 1, 2011, p. 39.

In altre parole, l'utilizzatore esercita il diritto di opzione prima della scadenza del contratto.

Nel caso in cui l'utilizzatore decida di anticipare il riscatto dell'immobile si procede alla stipula di un contratto di compravendita tra la società di *leasing* concedente e l'utilizzatore, attraverso il quale la proprietà dell'immobile passa a quest'ultimo, alla stessa maniera in cui l'utilizzatore eserciti l'opzione per l'acquisto dell'immobile alla scadenza del contratto di *leasing*.

L'unica differenza con quest'ultimo caso sta nel prezzo.

Infatti, l'utilizzatore non pagherà lo stesso prezzo stabilito nel contratto di *leasing* per il riscatto.

Il prezzo del riscatto anticipato può essere stabilito già nel contratto di *leasing* o, come più spesso avviene, viene ricalcolato in sede di trattativa a seguito dell'opzione da parte dell'utilizzatore per il riscatto anticipato rispetto alla scadenza del contratto di *leasing*.

Ai sensi del medesimo comma 10-ter.1 all'articolo 35, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla l. 4 agosto 2006, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa di Euro 200,00 ciascuna anche "*nel caso di immobile rinveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore*".

Ciò vuol dire che nel caso un contratto di *leasing* si risolva per inadempimento dell'utilizzatore, la successiva vendita dell'immobile oggetto del precedente contratto di *leasing*, nella quale la società di *leasing* figura come venditore e un nuovo soggetto figura come acquirente, comunque sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200,00; sconta, cioè, lo stesso regime impositivo del caso di esercizio da parte dell'utilizzatore dell'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria.

2.3. La classificazione del *leasing* finanziario ai fini IVA tra le categorie della cessione di beni o della prestazione di servizi.

È stata dibattuta ai fini IVA la classificazione del *leasing* finanziario nella categoria della cessione di beni o in quella della prestazione di servizi.

La qualifica dell'operazione in una categoria o nell'altra non è di poco conto. Infatti, se il *leasing* finanziario desse luogo ad una prestazione di servizi, l'IVA sarebbe dovuta all'atto del pagamento di ciascun canone, mentre se desse luogo ad una cessione di beni, l'imposta sarebbe dovuta al momento della cessione del bene oggetto del contratto per l'intero importo.

Su tale dibattito è intervenuta recentemente la Corte di Giustizia dell'Unione Europea con la sentenza del 4 ottobre 2017, causa C-164/16, tra *Commissioners for Her Majesty's Revenue & Customs* (l'Amministrazione tributaria britannica) e la *Mercedes-Benz Financial Services UK Ltd.*

Invero, la questione che il giudice nazionale chiedeva di risolvere al giudice europeo verteva sull'interpretazione dell'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto.

In base a tale lettera, sono considerate cessioni di beni “*la consegna materiale di un bene in base ad un contratto che prevede la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene, accompagnate dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata*”.

Secondo la Corte il *leasing* finanziario deve essere considerato cessione di beni, anziché prestazione di servizi, “*qualora si possa dedurre dalle condizioni finanziarie del contratto che l’esercizio dell’opzione risulta l’unica scelta economicamente razionale che il locatario potrà fare, giunto il momento, se il contratto è stato eseguito fino al suo termine, circostanza che spetta al giudice nazionale verificare*”. E tale interpretazione è l’unica, a parere della Corte, a trovare “*conferma nell’economia generale di tale direttiva quanto alla classificazione delle operazioni imponibili*”²⁸⁴.

Dunque, la sentenza della Corte di Giustizia dell’Unione Europea, afferma l’assimilabilità ad una cessione di beni del contratto di locazione finanziaria caratterizzato da un’opzione per il riscatto del bene oggetto del contratto di *leasing* che rende probabile, se non quasi certa, l’eventualità che l’immobile in oggetto venga acquistato dall’utilizzatore al termine della durata del contratto di *leasing*²⁸⁵.

Come rilevato da più autori si tratta di una casistica che si può ricondurre a quella del *leasing* traslativo²⁸⁶.

Secondo i giudici della Corte di Giustizia UE, sono necessarie alcune “condizioni” per ricondurre il *leasing* tra le “cessioni di beni”. Tali sono, oltre il possibile trasferimento di proprietà al termine del contratto e/o la sostanziale coincidenza tra la somma delle rate e il valore

²⁸⁴ Per l’analisi approfondita del ragionamento della corte si rimanda ai paragrafi 35 e seguenti della sentenza in esame, del 4 ottobre 2017, relativa alla causa C-164/16.

²⁸⁵ Chiara analisi della sentenza in oggetto è contenuta in G. SCIFONI, *Il principio del substance over form fa il suo ingresso anche in ambito IVA*, in *Corr. trib.*, n. 47, 2017, p. 3651, cui si farà riferimento nel proseguimento del paragrafo.

²⁸⁶ I contratti di *leasing* traslativo hanno come fine ultimo l’esercizio del riscatto da parte dell’utilizzatore, anche se tale esercizio rimane comunque opzionale, almeno formalmente. Tale schema è stato seguito in più sentenze dalla Corte di Cassazione: Cass., 28 novembre 2003, n. 18229; Cass., Sez. III, 29 marzo 2004, n. 6188; Cass., 28 agosto 2007, n. 18195. Secondo la Suprema Corte, inoltre, in questo tipo di locazione finanziaria i canoni costituiscono un’anticipazione del prezzo che verrà corrisposto al momento dell’eventuale riscatto, momento in cui l’utilizzatore del bene acquista la proprietà di esso.

commerciale del bene preso in locazione, la possibilità che il contratto sia accompagnato “*dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all’atto del pagamento dell’ultima rata*”.

Ai fini della verifica della presenza di tale clausola assumono rilievo: il fatto che il contratto grazie al quale viene effettuata la consegna del bene contenga una clausola relativa al trasferimento della proprietà dello stesso bene; la circostanza, emergente dagli esatti termini delle pattuizioni contrattuali risultanti dal contratto di *leasing*²⁸⁷, per cui la proprietà è destinata ad essere acquisita automaticamente nel caso in cui lo stesso contratto sia gestito fino al suo normale termine²⁸⁸.

La sentenza, è espressione di un orientamento giurisprudenziale che si sta consolidando²⁸⁹, che è caratterizzato da un approccio sostanzialistico.

In virtù di tale approccio di prevalenza della sostanza sulla forma, secondo la Corte, se il prezzo da pagare in sede di acquisto del bene a seguito dell’esercizio dell’opzione per il riscatto è talmente basso da renderne praticamente certo il pagamento, in quanto sarebbe privo di senso non avvalersi di tale possibilità (essendo l’esercizio dell’opzione “*l’unica scelta economicamente razionale che il locatario*” possa fare), il contratto è da considerarsi sin dall’inizio come una compravendita, e come tale inquadrabile nella categoria delle “cessioni di beni” ai fini

²⁸⁷ Punto 34 della sentenza in commento.

²⁸⁸ Punto 35 della sentenza in commento.

²⁸⁹ Si veda la sentenza della Corte di Giustizia dell’Unione Europea, Sez. II, 16 febbraio 2012, causa C-118/11, nella quale è stato affermato che “*nell’ipotesi in cui il contratto di leasing relativo ad un autoveicolo preveda o il trasferimento di proprietà di tale veicolo al locatario alla scadenza del contratto di cui trattasi, o che il locatario disponga delle caratteristiche essenziali della proprietà di detto veicolo, segnatamente che gli venga trasferita la maggior parte dei rischi e benefici inerenti alla proprietà legale di quest’ultimo e che la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene, l’operazione deve essere equiparata all’acquisto di un bene di investimento*”.

IVA, e come tale si rende necessario, dal punto di vista dell'assolvimento dell'imposta, fatturare immediatamente tutti i corrispettivi, sia quelli dei canoni periodici, sia quello per il corrispettivo finale.

Secondo la dottrina²⁹⁰, si tratta di un'applicazione del principio dell'*id quod plerumque accidit*. A ciò ne consegue che, ove l'opzione per il riscatto del bene non risulti l'unica alternativa economicamente percorribile, ne consegue l'impossibilità di ricondurre un contratto del genere tra le "cessioni di beni".

Prosegue la stessa dottrina nel senso che il recepimento del principio di prevalenza della sostanza sulla forma nel nostro ordinamento potrebbe comportare importanti conseguenze.

Si fa riferimento, a titolo esemplificativo, ai contratti di *leasing* immobiliari²⁹¹, nei quali è praticamente certo il riscatto del bene da parte dell'utilizzatore che ha pagato canoni per anni e che può divenire proprietario versando in sede di acquisto del bene una frazione esigua del prezzo.

Per tali tipi di *leasing* nell'ordinamento interno, le rate pagate periodicamente sono state fin ora considerate, ai fini IVA, come relative a prestazioni di servizi, e come tali addebitate in fatture periodiche. Se tali contratti dovessero venire considerati negozi traslativi della proprietà sin dall'inizio, a questo punto tali rate dovrebbero esseri considerate un pagamento rateale della cessione già avvenuta. La dottrina esprime le sue preoccupazioni, in un eventuale intervento del legislatore nazionale ai fini di adeguare la disciplina IVA interna alla sentenza in analisi, per la salvaguardia i contratti già in corso, per evitare ricadute retroattive del principio stabilito dalla stessa sentenza.

²⁹⁰ Ancora G. SCIFONI, *Il principio del substance over form fa il suo ingresso anche in ambito IVA*, in *Corr. trib.*, n. 47, 2017, p. 3651.

²⁹¹ Non oggetto della sentenza in commento.

La pronuncia della Corte di giustizia potrebbe, secondo la stessa dottrina, altresì, aprire più ampi scenari che vadano oltre la disciplina del requisito oggettivo dell'IVA, offrendo lo spunto al legislatore per affermare il principio di prevalenza della sostanza sulla forma anche per le operazioni locazione finanziaria²⁹², per la quale dal punto di vista contabile, ad oggi, continua a vigere una rappresentazione che ne valorizza la connotazione giuridico-formale²⁹³.

2.4. Il *sale and lease back*.

L'operazione di *sale and lease back*, o semplicemente *lease back*, è funzionalmente affine e strutturalmente speculare a quella del *leasing* tradizionale²⁹⁴.

È quell'operazione economica in cui un imprenditore trasferisce a una società di *leasing* la proprietà di un bene strumentale mobile o immobile, e ne riceve contestualmente da quest'ultima la disponibilità materiale dello stesso bene a titolo di *leasing*, attraverso quindi la corresponsione di un canone e riservandosi alla scadenza del contratto l'opzione di riacquisto dello stesso bene²⁹⁵.

L'oggetto del contratto, pur ammettendosi un *sale and lease back* mobiliare, è generalmente un bene immobile.

Rispetto al *leasing* ordinario si possono rilevare le seguenti differenze: la diversa vicenda circolatoria, in quanto l'utilizzatore è l'originario

²⁹² Nello stesso senso anche F. ROSCINI VITALI, *Contratti secondo sostanza anche su base internazionale*, in *Il Sole - 24 ore*, 17 ottobre 2017.

²⁹³ In forza della quale la proprietà rimane in capo alla società di *leasing* concedente fino al momento dell'eventuale opzione di riscatto.

²⁹⁴ P. IAMICELI, *Il leasing e le singole tipologie contrattuali*, in V. ROPPO, *Trattato dei contratti*, volume II, Milano, 2016, p. 1279.

²⁹⁵ Tra le trattazioni dottrinali più recenti: R. CLARIZIA, *I contratti per il finanziamento dell'impresa*, cit., p. 382 ss.; V. BUONOCORE, *La locazione finanziaria*, Milano, 2008, p. 291 ss.; M. BUSSANI - M. INFANTINO, *Leasing*, in *Dig. disc. priv. sez. civ., Agg.*, Torino, 2011, p. 602 ss.

proprietario del bene - manca in questa tipologia di *leasing* la figura del fornitore; la diversa dimensione del godimento, in quanto l'utilizzatore non è interessato a conseguire la disponibilità materiale di un bene nuovo, ma a mantenere la disponibilità materiale di un bene che è già strumentale all'esercizio dell'impresa; la diversa funzione finanziaria, in quanto l'imprenditore aspira all'ottenimento della liquidità non per destinarla ad un investimento specifico, ma per evitare un disinvestimento, che probabilmente si renderebbe necessario se l'imprenditore non fosse ricorso allo schema del *lease back*²⁹⁶.

Lo schema strutturale di tale operazione segue il collegamento negoziale di due contratti²⁹⁷: il contratto di compravendita del bene strumentale da parte dell'imprenditore alla società di *leasing*; il contratto di *leasing* da parte della società di *leasing* a favore dell'utilizzatore, ex-proprietario dello stesso bene.

A differenza da quanto accade nel *leasing*, il contratto di compravendita del bene oggetto di *leasing* precede il contratto di *leasing* e entrambi i contratti vedono coinvolte le medesime parti²⁹⁸.

Il *sale and lease back* è stato lungamente oggetto di discussione in dottrina e in giurisprudenza.

In particolare la giurisprudenza si è occupata della seguente questione: se l'utilizzo del *lease back* fosse compatibile con il divieto di patto commissorio di cui all'articolo 2744 del codice civile, al sensi del quale, al comma 1, "*È nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza*

²⁹⁶ P. IAMICELI, *Il leasing e le singole tipologie contrattuali*, cit., p. 1294 ss.

²⁹⁷ Tale tesi è prevalente sia in dottrina che in giurisprudenza. In dottrina: F. TOSCHI VESPASIANI, *Il lease back e il divieto del patto commissorio ancora al vaglio della Suprema Corte*, in *Contr.*, 2007, p. 522; F. FORMICA, *Il sale-and-lease back*, in *Riv. notar.*, 2011, p. 939. In giurisprudenza: C. 9.3.2011, n. 5583, in *Giur. it.*, 2012, p. 575.

²⁹⁸ Come precisato dalla Corte di cassazione nella recentissima sentenza n. 16646, depositata il 6 luglio 2017, l'operazione di *sale and lease back* si differenzia da quella di *leasing* proprio per l'assenza della trilateralità caratteristica del *leasing*. Nel *sale and lease back* invece, sono due, e soltanto due, i soggetti dell'operazione finanziaria, e quindi le parti dei contratti.

del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore”.

Rispetto al *leasing* tradizionale, in cui la funzione di garanzia del pagamento del credito - si rammenti che nel *leasing* il rapporto tra concedente ed utilizzatore sembra configurarsi alla stregua di un rapporto di finanziamento - è assolta da un bene estraneo al patrimonio dell'utilizzatore o debitore, i cui creditori nulla possono vantare rispetto ad esso, nel *lease back* l'oggetto del contratto è un bene originariamente facente parte della garanzia patrimoniale generica dell'utilizzatore.

Infatti, secondo una risalente giurisprudenza il corrispettivo che l'utilizzatore-venditore che riceveva dalla vendita del bene era un prestito, a garanzia del quale la proprietà dell'immobile veniva trasferita. Per riacquistare la proprietà del bene, l'utilizzatore avrebbe dovuto, al termine del contratto, restituire il finanziamento²⁹⁹.

Dopo iniziali oscillazioni, la giurisprudenza più recente ha riconosciuto la generale validità del contratto di *lease back*.

Da ultimo la sentenza della Corte di cassazione n. 16646, emessa dalla terza Sezione civile e depositata il 6 luglio 2017, ha espresso il suo parere al riguardo³⁰⁰.

Secondo la Corte, il contratto di *sale and lease back* costituisce esclusivamente il “*presupposto necessario della locazione finanziaria*”, inserendosi nell'operazione economica secondo la funzione specifica di quest'ultima, “*che è quella di procurare all'imprenditore, nel quadro di un determinato disegno economico di potenziamento dei fattori produttivi, liquidità immediata mediante l'alienazione di un suo bene strumentale al medesimo conservandone*

²⁹⁹ C. CACCIAMANI (a cura di), *Real estate*, cit., p. 190 ss.

³⁰⁰ Si andrà analizzando il parere ben esposto in G. SCIFONI, *Sancito dall'Agenzia il pieno riconoscimento fiscale delle operazioni di lease-back*, in *Corr. trib.*, n. 36, 2017, p. 2795.

l'uso con facoltà di riacquistarne, al termine del rapporto, la proprietà". Da ciò consegue quindi che la vendita, che costituisce il momento iniziale dell'operazione, non risulta di per sé in frode al divieto di patto commissorio. Secondo l'orientamento manifestato in detta sentenza e nella giurisprudenza ivi citata, il divieto di patto commissorio deve ritenersi violato solo quando lo scopo di garanzia costituisca non un mero motivo del contratto, *"ma assurga a causa concreta della vendita con patto di riscatto o retrovendita"*. Dunque, il negozio di *sale and lease back* violerebbe la *ratio* del divieto di patto commissorio *"ove, allo scopo di garantire al creditore l'adempimento dell'obbligazione, il debitore trasferisca a garanzia del creditore stesso un proprio bene riservandosi la possibilità di riacquistarne il diritto dominicale all'esito dell'adempimento dell'obbligazione senza peraltro prevedere alcuna facoltà, in caso di inadempimento, di recuperare l'eventuale eccedenza di valore del bene rispetto all'ammontare del credito"*.

Inoltre, acclarato che l'accertamento del carattere fraudolento di una data operazione può essere compiuto solo attraverso un'indagine di fatto, "caso per caso", in detta sentenza sono state individuate alcune circostanze "sintomatiche" di tale carattere che devono orientare il giudice di merito. L'individuazione di talune di queste, nonostante la già precedente e consolidata giurisprudenza al riguardo, sono tutt'altro che pacifiche³⁰¹.

Nella citata sentenza detti elementi citati sono: la presenza, pregressa o contestuale alla vendita, di una situazione di credito e debito tra la società di *leasing* e l'impresa venditrice che figura anche come

³⁰¹ Secondo P. IAMICELI, *Il leasing e le singole tipologie contrattuali*, cit., p. 1299.

utilizzatore nel contratto di *leasing*³⁰²; una situazione di difficoltà economica del venditore, legittimante il sospetto di relativo approfittamento (tale situazione, all'interno del rapporto diretto ad assicurare la necessaria liquidità all'impresa venditrice, è stata piegata ad un rafforzamento della posizione della società di *leasing*, o creditore o finanziatore, che tenta di appropriarsi dell'eccedenza del valore del bene rispetto al proprio credito, approfittando della debolezza del debitore); la sproporzione tra valore del bene alienato ed quantità del prezzo versato (ovvero tra il valore delle reciproche obbligazioni nascenti dal rapporto contrattuale).

3. La permuta³⁰³.

3.1. Generalità.

Ai sensi dell'articolo 1552, del c.c., “*la permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro*”.

La legge, nell'utilizzare l'espressione “*altri diritti*”, chiarisce che attraverso la permuta può aversi non solo un trasferimento reciproco del diritto di proprietà su beni, bensì anche di altri diritti, sia reali che di credito. Non può trattarsi però di prestazioni di *facere*.

Dunque, anche attraverso un contratto di permuta si può realizzare un trasferimento a titolo oneroso avente ad oggetto la proprietà o un diritto reale di godimento di un bene immobile, con la differenza, sotto il profilo civilistico, che mentre per la compravendita il sacrificio che il

³⁰² Sull'individuazione di tale presupposto tra le tante sentenze si veda: C. 14.3.2006, n. 5438 in *Contr.*, 2007, p. 522; C. 28.6.2006, n. 14903, in *Dejure Giuffrè*; C. 9.3.2011, n. 5583, in *Giur. it.*, 2012, p. 575; C. 9.9.2014, n. 18920, in *Dejure Giuffrè*.

³⁰³ Tale fattispecie rientra, insieme alla compravendita, tra i contratti che la dottrina definisce “di scambio”, i quali realizzano un *do ut des*.

soggetto acquirente sostiene per l'acquisto del diritto consiste nel pagamento di un prezzo al venditore, nella permuta il corrispettivo per il trasferimento dell'immobile si sostanzia nella cessione di un diritto su un altro bene³⁰⁴.

Si tratta di un contratto consensuale: si perfeziona con il semplice consenso delle parti. Si rammenti che se la permuta ha ad oggetto beni immobili affinché sia valida è richiesta la forma scritta dell'atto³⁰⁵.

La permuta può essere ad efficacia reale, con la conseguenza che il trasferimento di un diritto reale si realizza automaticamente in forza del solo consenso, e nel caso abbia ad oggetto beni immobili il consenso è validamente prestato attraverso la sottoscrizione dell'atto, ovvero ad efficacia obbligatoria, nel qual caso il trasferimento dei beni non è conseguente al semplice consenso, ma è subordinato ad un ulteriore evento³⁰⁶. Quest'ultimo è il caso della permuta di cosa futura, di cui si parlerà appresso.

3.2. L'imposizione fiscale della permuta nel settore immobiliare.

Anche attraverso un contratto di permuta si può compiere un trasferimento a titolo oneroso avente ad oggetto la proprietà o un diritto

³⁰⁴ In C. GIANNATTASIO, *La permuta, il contratto estimatorio, la somministrazione*, Milano, 1960, p. 7, in A. CICU - F. MESSINEO (a cura di), *Tratt. dir. civ. e comm.*, emerge con chiarezza che la permuta, dunque, non può trovar luogo quando le parti manifestano la volontà di trasferire una cosa contro un prezzo determinato. D. RUBINO, *La compravendita*, Milano, 1962, p. 234, in A. CICU - F. MESSINEO (a cura di), *Tratt. dir. civ. e comm.* sostiene che è proprio il prezzo a distinguere la vendita non solo dalla permuta, ma anche da tutti quegli altri contratti a prestazioni corrispettive nei quali la prestazione di una parte consiste, come per la vendita, nel trasferimento di un diritto, ma il corrispettivo, come controprestazione, non si sostanzia in una somma di denaro.

³⁰⁵ Riguardo ciò si rimanda al § 4 "La forma dei contratti aventi ad oggetto diritti concernenti beni immobili", del capitolo secondo.

³⁰⁶ A tal proposito si veda la sentenza della Cassazione n. 25603/2011.

reale di godimento di un bene immobile, nel caso della permuta ci saranno almeno due trasferimenti di immobili, l'uno da un soggetto "A" ad un soggetto "B", l'altro dal soggetto "B" al soggetto "A"³⁰⁷.

La permuta, in ambito civilistico, è considerata un contratto unitario, nel quale le due prestazioni sono inscindibili l'una dall'altra, in quanto legate da un rapporto di interdipendenza tale che l'una è il presupposto dell'altra.

Sotto il profilo fiscale, l'Amministrazione finanziaria sembra orientata a non ritenere la permuta un contratto unitario³⁰⁸.

Come innanzi detto, invece, sotto il profilo civilistico la permuta è considerata un contratto unitario, in quanto espressione del principio di unitarietà proprio di tutti i contratti a prestazioni corrispettive³⁰⁹.

Ai fini dell'indagine su quale sia il regime fiscale applicabile all'operazione, occorre innanzitutto individuare il regime concretamente applicabile al singolo trasferimento di immobile attraverso gli "ordinari" criteri analizzati al capitolo secondo del presente lavoro, alla cui base si pone, anche in questo caso, il principio di alternatività tra IVA ed imposta di registro³¹⁰.

La permuta, dunque, ai fini fiscali, si sostanzia sempre in due distinte attribuzioni patrimoniali, ciascuna delle quali è soggetta ad autonoma disciplina (es. ciascun soggetto può chiedere in maniera autonoma l'applicazione del "prezzo-valore" se ne ha diritto, ovvero le agevolazioni "prima casa")³¹¹.

³⁰⁷ Ai fini del presente lavoro si andrà ad analizzare solo la disciplina fiscale della permuta che comporti lo scambio reciproco della proprietà degli immobili oggetto del contratto di permuta.

³⁰⁸ S. LANZILLOTTI-F. MAGURNO, *Il notaio e le imposte indirette.*, cit., p. 260. Contrario a questa tesi L. GIACOBBE, *Il testo unico dell'imposta di registro: transizione e casistica*, in *Rivista del notariato*, fasc. 3, pt. 1, 1987, p. 508.

³⁰⁹ S. LANZILLOTTI-F. MAGURNO, *Il notaio e le imposte indirette.*, cit., p. 260.

³¹⁰ Ai fini dell'individuazione della soggezione ad IVA o ad imposta di registro di un trasferimento si rimanda all'analisi compiuta al capitolo secondo.

³¹¹ G. SANTARCANGELO, *Tassazione degli atti notarili*, III ed., Milano, 2016.

In altri termini, questa valorizzazione distinta dei diversi trasferimenti di beni che costituiscono l'oggetto di un unico contratto di permuta implica la necessità di prendere in esame i profili oggettivi e soggettivi dell'imposizione relativamente al singolo trasferimento come se fosse un'autonoma operazione tassabile^{312 313}.

Dopo aver compiuto tale operazione, trova applicazione una serie di regole dettate dall'Amministrazione finanziaria con la Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 21 febbraio 2014³¹⁴, che comportano un regime fiscale distinto a seconda dei regimi impositivi dei singoli trasferimenti di immobili del contratto di permuta.

Così, in considerazione del rapporto cedente-cessionario e dell'oggetto del trasferimento per ognuno dei due segmenti negoziali, è possibile che si tratti di permuta in cui:

- (i) entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta di registro;
- (ii) un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro;
- (iii) i trasferimenti sono soggetti ad IVA³¹⁵.

Nel caso di permuta in cui entrambi i trasferimenti di immobili sono soggetti ad imposta di registro, essendo la permuta il contratto in cui le due prestazioni derivano le une dalle altre, si rientra nel caso di cui

³¹² CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Permuta di bene presente con bene futuro e imposte indirette*, Studio del 23 gennaio 2009, n. 156-2008/T, § 3.

³¹³ Nel caso una parte trasferisca all'altro non un solo bene, ma più di uno, tutti soggetti ad IVA, si ritiene applicabile il principio consolidato nell'ambito di questo tributo secondo il quale, nei contratti plurimi o composti, ogni operazione deve essere individuata nella sua autonomia e indipendenza, a meno che una di esse non abbia il carattere di principale e le altre siano accessorie, oppure "tutti gli elementi che compongono l'operazione appaiono necessari alla sua realizzazione e sono strettamente connessi", secondo quanto affermato dalla Corte di Giustizia, nella sentenza 29 marzo 2007, causa C-111/05, *Aktiebolaget*, al punto 25.

³¹⁴ Al § 1.1 della stessa Circolare.

³¹⁵ Come segnalato, la disciplina applicabile, invece, a ciascun trasferimento di immobile è quella approfondita nel capitolo secondo del presente lavoro.

all'articolo 21, comma 2, del Testo Unico dell'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986, concernente gli "atti che contengono più disposizioni". Dunque, l'imposta di registro si applica una sola volta, "*come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa*".

Dunque, "*si calcola separatamente l'imposta relativa a ciascun bene e si versa l'imposta più onerosa*"³¹⁶.

La base imponibile di tale atto di trasferimento reciproco di immobili è costituita, ai sensi dell'articolo 43, comma 1, lettera b), del d.p.r. 131/1986, "*dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta*"³¹⁷.

In tal modo, la norma esclude espressamente che alla stessa permuta possano applicarsi due distinte imposte di registro, una per ogni trasferimento, e stabilisce un principio di "assorbimento" per cui, ogni volta che in una data permuta si contrappongono operazioni soggette entrambe ad imposta di registro in misura proporzionale, ai fini del calcolo dell'imposta dovuta bisogna riferirsi solo al valore che comporta l'applicazione dell'imposta in misura maggiore³¹⁸.

Il Notariato³¹⁹ sostiene che ragioni di coerenza sistematica inducono a sostenere che tale regola non valga solo per le permutate nelle quali lo scambio tra i permutanti coinvolga due soli beni in totale, il cui

³¹⁶ M. INGROSSO, *Permuta (dir. trib.)*, in *Enc. giur.*, 1, Roma, 1990.

³¹⁷ Sulla maggiore imposizione fiscale prevista per le permutate nel passaggio dalla considerazione del "maggior valore dei beni permutati" al "valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta" nella formulazione di cui all'articolo 43, risultante dal passaggio dal d.p.r. 634/72 al d.p.r. 131/86 si veda ancora M. INGROSSO, *Permuta*, cit.

³¹⁸ Sul punto si veda A. BUSANI, *L'imposta di registro*, Milano, 2009, p. 941.

³¹⁹ Si veda: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Due questioni sulla tassazione della permuta ai fini delle imposte indirette*, Studio 15 luglio 2011, n. 111-2011/T.

trasferimento per entrambi porta alla soggezione all'imposta di registro in misura proporzionale³²⁰.

Come l'Agenzia delle entrate afferma nella suddetta Circolare, *“al fine di stabilire l'imposta di registro dovuta per l'atto di permuta, occorre, dunque, calcolare l'imposta di registro relativa a ciascun trasferimento in modo da individuare quella più elevata, a prescindere dal fatto che il maggiore importo derivi dall'applicazione di una aliquota più elevata o da un maggior valore del bene”*³²¹.

Con riferimento al contratto di permuta tra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio dell'impresa, dell'arte o della professione, avente ad oggetto immobili abitativi, la base imponibile può essere determinata, in presenza dei requisiti di legge, attraverso il criterio del

³²⁰ Il Consiglio Nazionale del Notariato ritiene, infatti, che la stessa regola, riferita al caso affrontato nello Studio, possa essere applicata anche alla permuta in cui uno dei due soggetti trasferisca all'altro beni soggetti ad imposta proporzionale di registro, e l'altro gli trasferisca beni, alcuni soggetti ad IVA, altri ad imposta proporzionale di registro.

In tal caso, per determinare la base imponibile dell'imposta di registro occorrerebbe, prosegue il Consiglio, confrontare i valori dei beni oggetto di permuta di entrambi i soggetti, limitatamente a quei beni assoggettati ad imposta di registro in misura proporzionale. Poi, *“ove risulti che, prendendo come riferimento il valore dei beni del primo soggetto, ne discende un'imposizione proporzionale di registro più elevata, occorrerà riferirsi al valore di questi ultimi come base imponibile per la determinazione dell'imposta, considerando, per l'effetto, 'assorbito' il valore dei beni scambiati dal permutatario. E viceversa”*.

³²¹ In questo caso i soggetti che intervengono nel contratto di permuta devono ripartirsi l'onere tributario nella misura che ritengono più opportuna.

prezzo-valore³²², secondo quanto stabilito dall’Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 320, del 9 settembre 2007³²³.

In realtà, l’applicabilità del prezzo-valore ad un contratto di permuta non è stata sempre pacifica³²⁴.

Invero, il Notariato si è sempre pronunciato a favore dell’applicazione il meccanismo della forfettizzazione della base imponibile (cioè il meccanismo del c.d. prezzo-valore) ad “ogni negozio in cui sia in astratto possibile occultare in tutto o in parte il valore del bene e per il quale la determinazione della base imponibile sia effettuata con riferimento al novellato articolo 43 del T.U.R. [il d.p.r. 131/1986]”³²⁵, proprio partendo dalla *ratio legis* del meccanismo in questione, finalizzato all’emersione dei reali valori immobiliari. Dunque, l’esigenza di ricostruire la veridicità dei valori riferiti agli immobili

³²² Articolo 1, comma 497, l. 266/2005 (Finanziaria 2006), come modificato dall’articolo 1, comma 309, l. 296/2006 (Finanziaria 2007), secondo il quale “*in deroga alla disciplina di cui all’articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro di cui al DPR 26 aprile 1986 n. 131, per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell’esercizio di attività 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 è costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’art. 52 commi 4 e 5 del citato testo unico di cui al DPR n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell’atto*”.

³²³ In tale Risoluzione viene più volte affermato come sia riconducibile al concetto di “cessione” - cui fa riferimento anche l’articolo 1, comma 497, della l. 266/2005 – qualsiasi trasferimento di un diritto da un soggetto ad un altro. Infatti, in tale Risoluzione, l’Amministrazione afferma che “*nella nozione di ‘cessione’, di cui all’articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni ed integrazioni, rientra anche il contratto di permuta, di cui all’articolo 1552 del codice civile*”. Nella stessa Risoluzione viene affermato che “*La differente causa giuridico - economica posta a fondamento dei [...] contratti [cioè quelli di compravendita e permuta] non esclude che in entrambi i negozi si realizzi una cessione a fronte di un corrispettivo*”.

La Risoluzione, dunque, si esprime per la pacifica applicazione anche alla permuta del meccanismo forfettario.

³²⁴ Per una dettagliata evoluzione del percorso che ha portato l’Amministrazione finanziaria al pacifico riconoscimento dell’applicabilità del prezzo-valore anche al contratto di permuta si veda CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), “*Prezzo-valore” e permuta*, Quesito n. 250/2007/T.

³²⁵ CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Finanziaria 2006*, cit.

oggetto di cessione non è propria solo della compravendita, bensì si pone su un piano generale, per ogni negozio a titolo oneroso atto a trasferire o costituire diritti reali su beni immobili. Individuato, dunque, tale ambito applicativo, che risulta ampio e onnicomprensivo, ben si può affermare l'applicabilità anche alla permuta.

In caso di applicazione del prezzo-valore ad un contratto di permuta, la base imponibile è costituita dal maggiore "valore catastale" dei beni oggetto di permuta.

Riguardo l'obbligo, collegato alla disciplina del prezzo-valore, di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito dalle parti, esso è soddisfatto anche se nell'atto viene indicato il conguaglio pattuito e il valore attribuito a ciascuno dei beni³²⁶.

L'Agenzia delle entrate, nella Circolare suddetta in commento, prosegue precisando che *"in relazione all'atto di permuta, soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale, ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa [allegata al d.p.r. 131/1986], le imposte ipotecaria e catastale sono dovute una sola volta, nella misura fissa di euro 50 ciascuna, e non più nella misura proporzionale prevista dal combinato disposto degli articoli 10 e 1 della Tariffa allegata al D. LGS. 31 ottobre 1990, n. 347 [...].*

In relazione a tale atto e alle formalità conseguenti, non sono dovuti l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali".

Nel caso di permuta in cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro, l'articolo 43, comma 1, lettera b), del d.p.r. 131/1986, rimanda all'articolo 40, comma 2, dello stesso d.p.r., secondo il quale nelle operazioni permutative l'imposta di registro in

³²⁶ Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 18/E, del 29 maggio 2013, § 2.3.3.

misura proporzionale si applica solo sulla cessione non assoggettata ad IVA³²⁷.

Così, l'IVA e l'imposta di registro si applicano separatamente a ciascun trasferimento³²⁸.

Pertanto, l'atto di permuta scontrerà *“sulla cessione o prestazione non soggetta ad IVA, l'imposta di registro in misura proporzionale secondo le aliquote stabilite dall'articolo 1 della Tariffa e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna mentre in relazione al trasferimento imponibile IVA, deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura fissa di euro 200, oltre che le imposte ipotecaria e catastale previste per tali tipologie di atti (generalmente per gli atti soggetti ad IVA le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna, salvo il caso di immobili strumentali, per i quali le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura proporzionale rispettivamente del 3 e dell'1 per cento)”*^{329 330}. Prosegue l'Agenzia al riguardo:

“In relazione a tale atto, deve essere corrisposta l'imposta di bollo. Per le formalità conseguenti sono dovute le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, salvo che per le formalità concernenti unicamente

³²⁷ Secondo quanto sostenuto in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Due questioni sulla tassazione della permuta*, cit., per *“cessione o prestazione non soggetta all'imposta sul valore aggiunto”*, di cui all'articolo 40, comma 2, del d.p.r. 131/1986, deve intendersi non solo le operazioni escluse dal campo di applicazione IVA, ma anche quelle che vi rientrano, ma che sono esenti da IVA. Per le argomentazioni a favore di questa tesi si rimanda necessariamente allo Studio sopracitato.

³²⁸ Come già detto, una parte della dottrina ha posto in evidenza come il d.p.r. 131/1986 abbia comportato, rispetto alla normativa previgente. Il maggior onere fiscale in particolare si ha con riguardo al caso in cui uno dei trasferimenti è soggetto ad IVA e l'altro ad imposta di registro, come sostiene L. ZOSO, *Compravendita di area edificabile con riserva di area superficaria: alternative negoziali*, in *Riv. dir. trib.*, II, 2003, p. 200.

³²⁹ Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E, del 21 febbraio 2014, § 1.1.

³³⁰ Pare opportuno segnalare che la Direzione regionale della Lombardia dell'Agenzia delle entrate, nella nota n. 114394, del 16 settembre 2011, ha affermato che, per quanto riguarda l'atto soggetto ad IVA, non è dovuta nemmeno l'imposta di registro in misura fissa.

immobili assoggettati all'imposta di registro proporzionale di cui all'articolo 1 della Tariffa, per le quali opera l'esenzione prevista dall'articolo 10, comma 3, del decreto.

Si precisa, inoltre, che il 'principio dell'assorbimento' non opera per gli atti di trasferimento soggetti ad IVA".

Sulla base imponibile, ai fini dell'imposta di registro vale lo stesso regime descritto pocanzi, mentre ai fini IVA, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, lettera d), del d.p.r. 633/1972, la base imponibile per le operazioni permutative è data *"dal valore normale dei beni [...] che formano oggetto di ciascuna di esse"*.

Da ultimo, nel caso di permuta in cui entrambi i trasferimenti sono soggetti ad IVA, la disciplina è contenuta nell'articolo 11, comma 1, del d.p.r. 633/1972, ai sensi del quale la cessione di beni effettuate in corrispettivo di altre cessioni di beni³³¹ sono da reputarsi due distinte operazioni, indipendenti l'una dall'altra, assoggettate entrambe ad IVA. Ognuna delle due cessioni deve dunque essere esaminata singolarmente, sia per quanto riguarda l'imponibilità (per esempio riguardo i presupposti oggettivo, soggettivo e territoriale), sia per quanto riguarda il momento impositivo, nonché la base imponibile e l'aliquota da applicare³³²

Anche in questo caso, la base imponibile su cui calcolare l'IVA è data dal valore normale dei beni oggetto dei trasferimenti.

Ai fini dell'imposta di registro, nonostante il duplice assoggettamento ad IVA, si tratta pur sempre di atti che contengono più disposizioni connesse³³³, per cui si dovrebbe corrispondere una sola volta nella

³³¹ E questo è il caso del contratto di permuta.

³³² Sul caso in cui entrambi i permutanti siano soggetti IVA e in cui, quindi, entrambi i trasferimenti siano soggetti ad IVA, si veda N. GUGLIELMI, *Permuta immobiliare con cessione di beni esistenti e futuri*, in *Azienda e fisco*, 7, 2009, p. 52 ss.

³³³ Articolo 21, comma 2, del Testo Unico dell'imposta di registro, il d.p.r. 131/1986.

misura fissa di Euro 200,00³³⁴. Invece si applicano “due imposte ipotecarie nella misura fissa di 200 euro ciascuna, due imposte catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna, sempre che non si tratti di permutate aventi ad oggetto beni immobili strumentali.

In tale ultima ipotesi, infatti, ferma restando l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, sono dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura proporzionale rispettivamente del 3% e dell'1% per ciascun bene immobile.

Restano, inoltre, dovuti l'imposta di bollo, in genere nella misura di euro 230, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali”³³⁵.

Dopo aver descritto la disciplina fiscale della permuta in generale, a questo punto può essere opportuno esaminare due fattispecie più “specifiche”: la permuta con conguaglio e la permuta di cosa presente con cosa futura.

3.3. La permuta con conguaglio: inquadramento e imposizione fiscale.

In alcuni casi accade che nella permuta di scambio avvenga mediante l'attribuzione, da un lato, un diritto su un bene e, dall'altro, un diritto su un altro bene oltre la corresponsione di una somma di denaro (c.d. permuta con conguaglio).

Il pagamento della somma di danaro viene pattuito tra le parti al fine di compensare l'eventuale differenza di valore dei beni.

Prima di analizzarne i profili fiscali, appare opportuno accennare brevemente al dibattito, prevalentemente in dottrina, sulla corretta

³³⁴ In tal senso la Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 18/E, del 29 maggio 2013, § 2.3.1.

³³⁵ Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E, del 21 febbraio 2014, § 1.1.

qualificazione del contratto di permuta con conguaglio, così da individuare la corretta disciplina applicabile, anche fiscale.

Tradizionalmente è stata seguita la c.d. teoria oggettiva, che ha ispirato, tra l'altro, il codice civile del 1865, secondo la quale, tale contratto dovrebbe essere considerato come vendita nel caso in cui il valore della somma di denaro data come conguaglio (in aggiunta al bene) superi il valore del bene stesso³³⁶.

Secondo altra teoria, la c.d. teoria soggettiva, tale contratto deve qualificarsi come vendita o come permuta a seconda che le parti abbiano ritenuto prevalente la cosa o il denaro.

Infine, una terza teoria sostiene che non sia necessario inquadrare tale fattispecie nello schema della vendita o della permuta, in quanto può farsi riferimento alla figura del contratto misto.

In ambito tributario, il legislatore ha deciso che la permuta con conguaglio viene tassata come una permuta normale, con le regole individuate in via generale al paragrafo precedente.

Dunque, ai fini della tassazione, si tiene conto solo del valore delle due attribuzioni e, dunque, delle regole precedentemente esposte, senza che la circostanza che uno dei due permutanti versi all'altro un conguaglio influisca sulla tassazione.

3.4. La permuta di bene presente con bene futuro: inquadramento e imposizione fiscale.

³³⁶ L'articolo 1554 del codice civile del 1865 stabiliva che se nel contratto di permuta si fosse convenuto per uno dei due permutanti "*un rifacimento in danaro che supera il valore dell'immobile da lui dato in permuta, tale contratto si considera come una vendita [...]*".

Come accennato precedentemente³³⁷, è possibile che la permuta abbia ad oggetto sia beni presenti che beni futuri³³⁸.

Così è ammessa la permuta di bene di bene presente con bene futuro o la permuta di in cui le prestazioni di entrambi i permutanti abbiano ad oggetto cose future³³⁹.

Se la permuta ha ad oggetto un bene presente da un lato e un bene futuro dall'altro, essa è un contratto consensuale il quale produce effetti reali per quanto riguarda il bene presente, la cui proprietà viene quindi immediatamente trasferita, e che produce effetti obbligatori per quanto riguarda il bene futuro, il cui trasferimento è differito al momento in cui esso verrà ad esistenza³⁴⁰.

È molto frequente nella pratica il contratto di permuta di bene presente con bene futuro nel quale un soggetto, solitamente un privato, ceda in permuta ad un altro soggetto, generalmente un'impresa, un terreno

³³⁷Nel § 3.1 del presente capitolo.

³³⁸ Ad opera dell'articolo 1555 c.c. è il rinvio per la permuta alle norme disposte per la vendita, sia pur nei limiti della compatibilità.

Come ben esposto in F. PATTI, *Permuta di area edificabile con unità immobiliari da realizzare sulla stessa*, in *Rivista del notariato*, fasc. 4, pt. 1, 2002, p. 943-970., in forza di tale rinvio, dottrina (si veda: G. COTTINO, *Del riporto. Della permuta*, Bologna-Roma, 1966, in A. SCIALOJA-G. BRANCA (a cura di) *Commentario del codice civile.*) e giurisprudenza (Cass. 30 luglio 1958, n. 2748, in *Riv. dir. comm.*, II, 1959, p. 34; Cass. 30 marzo 1968, n. 988, in *Rep. giur. it.*, voce *Permuta*; Cass. 29 luglio 1968, n. 2723, in *Giur. it.*, I, 1969; Cass. 17 maggio 1979, n. 2823, in *Rep. giur. it.*; Cass., Sez. II, 24 gennaio 1992, n. 811, in *Rivista del notariato*, n. 4, 1993, p. 674.) prevalenti hanno risolto in senso positivo l'applicabilità dell'articolo 1472 c.c. riguardante la vendita di cose future alla permuta.

³³⁹ Se si ritiene che l'oggetto del contratto non sia il bene come porzione della realtà materiale, ma invece la rappresentazione ideale che le parti hanno dedotto nel contratto e ivi descritto, è più facile intendere la regola che ammette i negozi sui beni futuri, poiché l'oggetto, rappresentazione del bene futuro, esiste già al momento dell'accordo. In questi termini: S. TROIANO, *La vendita di cosa futura*, in D. VALENTINO (a cura di), *I contratti di vendita*, Torino, 2007, p. 505 ss.

³⁴⁰ Nel momento in cui viene ad esistenza il bene futuro, non è necessaria una successiva manifestazione del consenso, anche se, nella prassi, si ricorra in genere ad un verbale di consegna.

edificatorio (cioè il bene presente), come corrispettivo di una o più unità immobiliari da costruire (cioè il bene futuro) sullo stesso terreno³⁴¹.

L'attribuzione, da parte dell'impresa costruttrice a favore del proprietario del terreno, di singole proprietà immobiliari da realizzare sullo stesso, si considera in genere sospensivamente condizionata all'evento futuro ed incerto della venuta ad esistenza del bene.

Anche in tal caso le cessioni realizzate sono soggette ad autonoma imposizione³⁴² e, ai sensi dell'articolo 40, del d.p.r. 131/1986, sono soggette sia all'imposta di registro in misura proporzionale, per quanto riguarda il suolo edificatorio ceduto da un soggetto privato³⁴³, sia all'IVA, per quanto riguarda le unità immobiliari da costruire cedute da un'impresa costruttrice³⁴⁴.

Una volta stabilito il regime impositivo di ciascun trasferimento, e cioè per il caso di specie l'assoggettamento sia ad imposta proporzionale di registro sia ad IVA, è necessario individuarne il momento impositivo³⁴⁵.

Riguardo il trasferimento soggetto ad IVA di una o più unità immobiliari, rileva l'articolo 6, comma 1, del d.p.r. 633/1972, il quale statuisce che le cessioni di immobili si considerano di norma effettuate al momento della stipulazione dell'atto, ed eccezione delle ipotesi nelle quali gli effetti traslativi si producono posteriormente, nel qual caso la cessione si considera effettuata al verificarsi degli effetti traslativi.

³⁴¹ Ed è per questo motivo che proprio tale tipo di permuta di bene presente con cosa futura sarà oggetto di analisi nel presente paragrafo.

³⁴² Da applicare in ragione dei criteri soggettivi ed oggettivo di tassazione dei trasferimenti a titolo oneroso individuati al capitolo secondo del presente lavoro, al quale si rimanda.

³⁴³ Ovviamente, non nel caso in cui il terreno sia ceduto da un soggetto IVA. In tal caso detta operazione è soggetta ad IVA.

³⁴⁴ Nel caso in cui, nella prassi poco frequente, il soggetto costruttore è un soggetto non IVA, il trasferimento dell'immobile costruito è soggetto ad imposta proporzionale di registro.

³⁴⁵ Al riguardo si veda F. PATTI, *Permuta di area edificabile con unità immobiliari*, cit., p. 969 ss.

Riguardo al bene futuro, come detto in precedenza, il contratto non produce alcun effetto traslativo, con la conseguenza che non è ancora realizzato il presupposto d'imposta. Infatti gli effetti traslativi del bene futuro si realizzano solo nel momento in cui il bene verrà ad esistenza³⁴⁶.

A tal proposito rileva però anche il comma 4 dello stesso articolo, secondo il quale la cessione di immobili si considera invece effettuata alla data del pagamento o della fattura se tali fatti siano anteriori al verificarsi degli eventi di cui ai commi precedenti.

Dunque, riguardo l'operazione soggetta ad IVA, se prima del momento in cui si verifica il trasferimento (in forza della venuta ad esistenza dell'immobile da costruire) viene pagato, tutto o in parte, il corrispettivo, essa si considera effettuata alla data del pagamento limitatamente all'importo pagato. Quindi il momento impositivo è legato alla cessione del terreno a favore dell'impresa, dal momento che la cessione del terreno costituisce il corrispettivo delle unità immobiliari da realizzare³⁴⁷.

³⁴⁶ In CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Permuta di bene presente con bene futuro*, cit., ci si pone il problema di stabilire come attribuire rilievo alle caratteristiche "oggettive" che tale bene avrà una volta terminati i lavori di costruzione ed entro che periodo di tempo è possibile compiere la verifica della corrispondenza tra quanto dichiarato in atto e l'effettiva sussistenza dei requisiti.

La tesi sostenuta è che dal momento della venuta ad esistenza del bene, e non dalla stipulazione del contratto, che l'Amministrazione può controllare il rispetto dei requisiti relativi all'immobile "agevolato". Si segnala che anche un'altra ipotesi sarebbe ipotizzabile, anche se non condivisa dal Consiglio Nazionale del Notariato, secondo cui la fattispecie del bene in costruzione potrebbe venir equiparato al bene futuro, con riferimento al periodo temporale entro il quale occorre che si realizzino i requisiti oggettivi su cui si fonda il trattamento agevolativo ed in relazione al quale si configura un potere di controllo da parte dell'Agenzia delle entrate; periodo che decorrerebbe dal momento della conclusione del contratto.

³⁴⁷ In questo senso si è espressa la sentenza della Cass., sez. I, del 7 settembre 1982, n. 4842, in Foro it., I, 1983, p. 106, confermata anche dalla Risoluzione del Ministero delle finanze dell'8 giugno 1989, protocollo 460210. In tal senso anche: S. LANZILLOTTI-F. MAGURNO, *Il notaio e le imposte indirette.*, cit. p. 264 ss; veda F. PATTI, *Permuta di area edificabile con unità immobiliari*, cit., p. 969.

Il trasferimento del terreno, soggetto ad imposta di registro proporzionale, rappresentando il corrispettivo del trasferimento del bene futuro, avviene nello stesso momento della conclusione del contratto di permuta: si realizza così l'effetto reale del trasferimento del bene presente.

Chiaramente, nel caso in cui le parti vogliano ritardare il trasferimento del terreno, lo sottopongono a condizione sospensiva dell'ultimazione del fabbricato; in tal caso il momento impositivo ai fini IVA andrà a coincidere con il verificarsi dell'evento dedotto in condizione, cioè l'ultimazione del fabbricato.

L'ultimazione del fabbricato (e quindi la venuta ad esistenza del bene futuro) determina l'acquisto della proprietà delle unità immobiliari in capo al soggetto che ha ceduto il terreno.

Riguardo il momento rispetto al quale va determinata l'effettiva imposizione del terreno soggetto ad imposta di registro, recentemente, la Corte di cassazione³⁴⁸, ha stabilito che *“in tema di imposta di registro, ai fini del regime tributario applicabile nel contratto di permuta di cosa presente con cosa futura, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un terreno in cambio del trasferimento della proprietà di un manufatto edilizio da costruire sull'area edificabile, a cura e con i mezzi dell'acquirente, la tassazione dovrà essere determinata con riferimento al momento del verificarsi dell'evento traslativo dell'edificio, consistente nell'attribuzione dell'opera edilizia realizzata, ancorché nel relativo atto sia dichiarato che il trasferimento del bene immobile avviene con effetto ex tunc”*.

Occorre, quindi, determinare con precisione il momento in cui giuridicamente può considerarsi avvenuta l'ultimazione dell'immobile.

³⁴⁸ Con la sentenza n. 6171, del 10 marzo 2017, commentata da A. PICCOLO, *Il trasferimento della costruzione determina il regime tributario nelle permuta immobiliari*, in *Fisco*, n. 15, 2017, p. 1-1478.

Senza dubbio, le parti possono individuare tale momento nel contratto, specificando le condizioni al verificarsi delle quali si considera avverata la condizione³⁴⁹.

Se tale previsione manca nel contratto, la giurisprudenza civilistica tradizionale è concorde nel ritenere che la venuta ad esistenza dell'immobile coincide col momento in cui sono “eseguite le opere murarie”³⁵⁰. Appare opportuno segnalare che l'Amministrazione finanziaria, nella prassi più recente³⁵¹, ai fini del godimento delle agevolazioni prima casa, ha ritenuto applicabile il criterio di cui all'articolo 2645-*bis*, comma 6, del c.c., facendo rilevare ai fini dell'ultimazione dell'immobile la realizzazione del rustico comprensivo delle mura perimetrali ed il completamento della copertura.

Tuttavia, secondo quanto disposto dal d. lgs. 122/2005, l'immobile non è ancora ultimato sino al momento in cui venga a trovarsi nello “*stadio tale da consentire il rilascio del certificato di agibilità*”³⁵². Secondo questa definizione, l'immobile può considerarsi ultimato solo laddove siano stati eseguiti gli impianti e completate le finiture, così da rendere il fabbricato funzionale agli usi per i quali è stato realizzato³⁵³.

³⁴⁹ L. RICCA, voce *Permuta* (*dir. civ.*), in *Enc. dir.*, XXXIII, p. 129.

³⁵⁰ Cass. n. 1219, del 17 febbraio 1983; Cass. n. 8118, del 29 luglio 1991.

³⁵¹ Si vedano le Risoluzioni dell'Agenzia delle entrate n. 44/E, del 16 marzo 2004 e n. 38/E, del 12 agosto 2005.

³⁵² Questione analizzata anche da CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Permuta di bene presente con bene futuro - imposte ipotecaria e catastale*, Quesito n. 139/2012/T.

³⁵³ Infatti, secondo il disposto dell'articolo 25, del d.p.r. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata al Comune “*entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento*”. Da ciò, a contrario, si deduce che il certificato di agibilità non può essere richiesto, né rilasciato, fino a che non siano state completate anche le finiture. Sul punto si veda G. RIZZI, *Decreto legislativo 122/2005: la garanzia fideiussoria ed i presupposti di applicazione della nuova normativa*, in *Studi e Materiali*, 2, Milano, 2005, p. 1033 ss.

CONCLUSIONI

L'esame della vigente disciplina sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari nell'ambito delle imposte indirette evidenzia l'esistenza di un quadro normativo complesso ed articolato.

Può affermarsi che le imposte fondamentali che governano la tassazione sono l'IVA e l'imposta di registro.

La loro applicazione è retta, in linea generale, dal principio di alternatività, in forza del quale è da escludere che sulla medesima operazione possano gravare, contemporaneamente, entrambi gli anzidetti tributi con aliquota proporzionale.

In linea di larga massima si può ragionevolmente affermare che se una cessione immobiliare è soggetta ad IVA, essa sconta l'imposta di registro in misura fissa. Se l'operazione è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, essa è assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale (con aliquote differenziate a seconda del bene oggetto del trasferimento: 2 per cento per la c.d. prima casa; 15 per cento per i terreni agricoli; 9 per cento per tutti gli altri immobili).

Esaminando, però, nel dettaglio la disciplina vigente, frutto spesso di plurimi interventi legislativi originati il più delle volte da esigenze di finanza pubblica, emergono profili di incoerenza.

E così, per fare qualche esempio, si può constatare che se la cessione dell'immobile non è esclusa dal campo IVA, ma è esente da IVA, il trattamento fiscale cambia a seconda della natura del bene ceduto.

Difatti, se la cessione ha ad oggetto un immobile ad uso abitativo (si pensi al caso di un appartamento ceduto dall'impresa costruttrice oltre cinque anni dalla fine dei lavori), e il soggetto cedente (impresa costruttrice) non opti per l'applicazione dell'IVA, l'operazione è esente

da IVA, ma sarà gravata da aliquota proporzionale di registro (2 per cento o 9 per cento, a seconda che si tratti di “prima casa” per il cessionario o meno), con applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 50 ciascuna.

Se invece la cessione ha ad oggetto un bene “strumentale” (e non vi sia opzione per l’IVA), la cessione è esente da IVA, ma in tal caso (a differenza di quanto accade per gli immobili ad uso abitativo) l’imposta di registro si applica in misura fissa (euro 200), con applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale del 3 per cento e dell’1 per cento.

Se la cessione ha, infine, ad oggetto un bene non abitativo (locale cantina o box auto) pertinenziale di un appartamento, il bene cessa di essere considerato “strumentale” e la tassazione del suo trasferimento resta assoggettata alle medesime regole che disciplinano il trasferimento degli immobili ad uso abitativo.

Nel corso del lavoro si è anche potuto notare come incidano sul livello della tassazione dei trasferimenti anche le imposte ipotecaria e catastale.

Secondo l’originaria disciplina introdotta dal decreto legislativo n. 23 del 2011 (e che non ha mai avuto piena applicazione) in materia di imposta di registro, a decorrere dal 1° gennaio 2014, l’applicazione dell’imposta proporzionale di registro ai trasferimenti immobiliari avrebbe dovuto escludere l’applicazione di ogni altro tributo, e quindi anche le imposte catastale ed ipotecaria (oltre che l’imposta di bollo e le tasse ipotecarie). Ma prima che entrasse in vigore il legislatore ha stabilito che anche in tali casi dette imposte debbano trovare applicazione nella misura fissa (e nuova) di Euro 50.

Cosicché, anche le imposte catastale ed ipotecaria si applicano in modo diversificato.

Per le cessioni escluse da campo IVA, si applicano nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

Per le cessioni assoggettate ad IVA (salvo quanto si dirà appresso per le cessioni esenti da IVA), esse si applicano nella misura fissa di euro 200 ciascuna, se la cessione riguarda immobili ad uso abitativo e relative pertinenze; si applicano, invece, nella misura proporzionale del 3 per cento e dell'1 per cento se la cessione riguarda beni strumentali.

Se la cessione, pur rientrando nel campo IVA, è da considerare operazione esente, le imposte si applicano, come appena detto:

a) in misura proporzionale (3 ed 1 per cento) se l'oggetto della cessione è un bene strumentale (e quindi la cessione assoggettata ad IVA o esente da IVA di un bene strumentale è sottoposta alla medesima tassazione ai fini delle predette imposte), ma con imposta di registro in misura fissa di Euro 200;

b) nella misura fissa di Euro 50 ciascuna, se l'oggetto della cessione è un immobile abitativo, perché in tale caso si applica l'imposta di registro in misura proporzionale (2 per cento per la prima casa e 9 per cento per gli altri beni).

Da quanto esposto emerge che, fermi i vincoli derivanti dal rispetto dei principi derivanti dalla normativa della Unione europea e delle esigenze di finanza pubblica, vi sono spazi per una revisione della normativa finalizzata al riordino ed alla semplificazione della disciplina.

Un ripensamento della disciplina che venisse effettuato, non sulla base della urgente necessità di reperire risorse aggiuntive a favore dell'Erario, ma per razionalizzare il quadro normativo, potrebbe anche tenere conto delle esperienze di altri Paesi, migliorando così il quadro regolatorio ed agevolando nel contempo l'attività degli operatori.

In tale ottica, un intervento legislativo dovrebbe avere come imprescindibili presupposti: (i) la conformità della disciplina con la

normativa dell'Unione Europea in materia di IVA; (ii) la sostanziale invarianza del gettito erariale.

Inoltre, la linea ispiratrice dell'intervento dovrebbe essere quella di semplificare e razionalizzare la tassazione dei trasferimenti e di ridurre il contenzioso meramente estimativo.

A tale riguardo, tenuto anche conto delle osservazioni svolte nel presente paragrafo, i seguenti aspetti sembrano particolarmente meritevoli di attenzione.

1. Il primo è costituito dalla differenza di trattamento tra immobili abitativi ed immobili strumentali.

Per razionalizzare il quadro, fermo il correttivo indicato al seguente punto 2, si potrebbe stabilire che la cessione di immobile strumentale, anche se esente da IVA, sia assoggettata al medesimo trattamento fiscale previsto per l'immobile abitativo. Il che vuol dire assoggettare la cessione, anziché all'imposta fissa di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale del 3 per cento e dell'1 per cento, all'imposta di registro proporzionale nella misura del 9 per cento (ovvero nella diversa percentuale che, tenendo conto anche degli interventi ipotizzati ai punti seguenti, garantisca l'invarianza complessiva del gettito), con applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna, e conseguente assorbimento dell'imposta di bollo e dei tributi minori.

In forza di detta modifica la cessione degli immobili strumentali sarebbe assoggettata al medesimo trattamento degli immobili ad uso abitativo, anche quando non sono pertinentziali degli stessi.

Inoltre, la cessione esente da IVA sarebbe trattata, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, allo stesso modo con il quale è tratta la cessione esclusa da IVA, mentre la cessione assoggettata ad IVA dovrebbe scontare le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

2. Per evitare aggravati di imposta sul trasferimento degli immobili strumentali (che sarebbero gravati dall'imposta di registro nella misura del 9 per cento anziché dalle imposte ipotecaria e catastale del 3 per cento e dell'1 per cento), si potrebbe estendere il meccanismo del c.d. "prezzo-valore" anche al trasferimento degli immobili non abitativi. In tal modo si eviterebbe anche il diffuso contenzioso (meramente estimativo) che ha ad oggetto il valore degli immobili strumentali nei casi in cui la vendita, esclusa o esente da IVA, è sottoposta ad imposta di registro proporzionale ovvero alle imposte (proporzionali) ipotecaria e catastale.

3. La facoltà di esercitare l'opzione per l'imponibilità ai fini IVA della cessione effettuata da soggetto diverso dal costruttore, oggi consentita al cedente (soggetto IVA) quando la cessione abbia ad oggetto un immobile strumentale ed invece preclusa quando la cessione abbia ad oggetto un immobile abitativo (a meno che si tratti di alloggi sociali), potrebbe essere accordata (in linea con quanto previsto dall'articolo 137 della direttiva UE n. 2006/112/CE) anche al cedente (soggetto IVA) dell'immobile abitativo che non sia il costruttore dello stesso, e ciò sia nella ipotesi che la cessione venga effettuata entro 5 anni dalla fine dei lavori sia che venga effettuata successivamente.

4. In tale quadro, la cessione assoggettata ad IVA, anche in forza di opzione, dovrebbe scontare sempre le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 200 ciascuna, sia che abbia ad oggetto immobili abitativi sia che riguardi immobili strumentali.

La cessione esclusa dal campo IVA o esente da IVA, sia di immobili abitativi che di immobili strumentali, dovrebbe essere assoggettata alla sola imposta di registro proporzionale del 9 per cento (salva l'aliquota agevolata del 2 per cento per la c.d. prima casa), con applicazione del "prezzo-valore" (su richiesta dell'acquirente).

Un ulteriore elemento di semplificazione potrebbe essere costituito dalla soppressione anche delle imposte ipotecaria e catastale di Euro 50 ciascuna.

Bibliografia

- AA. VV., *La casa di abitazione fra normativa vigente e prospettive*, vol. III, Milano, 1986.
- B. AKKERMANS, *The principle of numerus clausus in European property law*, Antwerpen, 2008.
- A. ALBANESE-S. MAZZAMUTO (a cura di), *Rent to buy, leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà. Profili civilistici, processuali e tributari*, Torino, 2017.
- G. ALPA-E. NAVARRETTA (a cura di), *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, Milano, 2015.
- D'AMATI, *Introduzione all'imposta di registro*, in *Dir. e prat. trib.*, I, 1987.
- D'AMATI, *La nuova disciplina dell'imposta di registro*, Torino, 1989.
- L. ANSELMINI, *La nuova tassazione dei trasferimenti immobiliari: le novità dal 1° gennaio 2014*, in *Dir. e prat. trib.*, 2013, fasc. 12, pt. 1, pp. 1327-1335.
- L. ANTONINI, *Dovere tributario, interesse fiscale e diritto costituzionale*, Milano, 1996.
- P. ARMANI, *La distinzione tra imposte dirette e indirette. Uno studio di storia delle dottrine finanziarie*, Roma, 1957.
- G. B. ATKINSON, *Optimal Taxation and the Direct versus Indirect Tax Controversy*, in *The Canadian Journal of Economics*, 1977, Vol. 10, No. 4, p. 590-606.
- S. BARUZZI, *Cessione di capannone non ultimato con imposte ipocatastali proporzionali*, in *Fisco*, n. 42, 2017, p.1-4067.
- M. BASILAVECCHIA, *Problematiche concernenti il nuovo sistema di alternatività tra Iva e imposte sui trasferimenti della ricchezza*, in

Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili, Milano, 2006.

F. BASTIONI FERRARA, *Eguaglianza e capacità contributiva*, in *Riv. dir. trib.* 2008, I, p. 477 ss.

L. BELLINI, *Problematiche concernenti il trasferimento della c.d. prima casa di abitazione*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.

F. BENATTI, A. ALBANESE - M. MAZZAMUTO (a cura di), *"Rent to buy. Leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà. Profili civilistici, processuali e tributari"*, Torino, 2016, in *Europa e diritto privato*, 2017, fasc. 2, pp. 683-694.

L. V. BERLIRI, *La giusta imposta*, Roma, 1945.

A. BERLIRI, *Le leggi di registro*, Milano, 1961.

A. BERLIRI, *L'imposta sul valore aggiunto*, Milano, 1971.

A. BERLIRI, *Caratteri ed innovazioni del testo unico sulle imposte di registro*, in *Nuove leggi civili comm.*, 1986, p. 1175.

A. BERLIRI, *Corso istituzionale di diritto tributario*, vol. III, tomo I, Milano, 1987.

C. M. BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI. La proprietà, Milano, 1999.

B. BIONDI, *Cosa mobile e immobile (diritto civile)*, in *Noviss. Dig. it.*, IV, Torino, 1957, 1024.

F. BOCCHINI (a cura di), *Le vendite immobiliari. Tipologie e tutele*, Milano, 2016.

G. BORGATTA, *Appunti di scienza delle finanze e diritto finanziario*, Milano, 1935.

A. BORGOGGIO (a cura di), *Rassegna della settimana*, in *Fisco*, n. 8, 2017, p. 1-795.

P. BORIA, *L'interesse fiscale*, Torino, 2002.

V. BUONOCORE, *La locazione finanziaria*, Milano, 2008.

A. BUSANI, *L'imposta di registro*, Milano, 2009.

- A. BUSANI, *Nuove aliquote sui contratti di locazione finanziaria*, in *Corr. trib.*, 1, 2011, p. 38-41.
- A. BUSANI, *Le agevolazioni per l'acquisto di terreni agricoli*, in *Dir. e prat. trib.*, 2016, 3, pt. 1, p. 968-1003.
- A. BUSANI, *L'agevolazione "prima casa" per l'acquisto conseguente a un contratto di "leasing"*, in *Corr. trib.*, 14, 2016, p. 1065-1072.
- A. BUSANI (a cura di), *Immobili*, Milano, 2017.
- M. BUSSANI - M. INFANTINO, *Leasing*, in *Dig. disc. priv. sez. civ.*, Agg., Torino, 2011.
- C. CACCIAMANI (a cura di), *Real estate. Economia, diritto, marketing, e finanza immobiliare*, ed. II, Milano, 2008.
- P. CASTELLANO, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Rivista del notariato*, 2015, fasc. 1, p. 45-65.
- G. CATTANEO, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1965.
- R. CLARIZIA, *I contratti per il finanziamento dell'impresa. Mutuo di scopo, leasing, factoring*, sezione II, tomo IV, Torino, 2002.
- R. CLARIZIA - G. CASSANO (a cura di), *I singoli contratti. Tipici e atipici nell'evoluzione normativa e giurisprudenziale*, Milano, 2017
- CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Finanziaria 2006 - la nuova disciplina tributaria delle cessioni di immobili abitativi ai fini delle imposte indirette (prezzo-valore)*, Studio 13 gennaio 2006 n. 116/2005/T.
- CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *"Prezzo-valore" e permuta*, Quesito n. 250/2007/T.
- CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Permuta di bene presente con bene futuro e imposte indirette*, Studio 23 gennaio 2009, n. 156-2008/T.

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Due questioni sulla tassazione della permuta ai fini delle imposte indirette*, Studio 15 luglio 2011, n. 111-2011/T .

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Questioni aperte in tema di qualificazione di terreni*, Studio 21 settembre 2012 n. 24/2012/T.

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (CNN), *Permuta di bene presente con bene futuro - imposte ipotecaria e catastale*, Quesito n. 139/2012/T.

L. CONTURSI LISI, *Le pertinenze*, Padova, 1952.

C. CORRADIN, *Valore normale degli immobili ai fini dell'accertamento*, in *Fisco*, 2007, p. 5266.

C. CORRADIN, *Accertamento dei trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale*, in *Fisco*, n. 43, 2008, pp. 1-7654.

G. COTTINO, *Del riporto. Della permuta*, Bologna-Roma, 1966.

C. COSCIANI, *Scienza delle finanze*, Torino, 2011.

J. CREEDY, *Modelling Indirect Taxes and Tax Reform*, Cheltenham-Northampton, 1999.

H. CREMER - P. PESTIEAU - J.-C. ROCHET, *Direct versus indirect taxation: the design of the tax structure revisited*, in *International Economic Review*, 42 (3), p. 781-800.

G. DE CANDIA, *Neutralità e semplificazioni per la fiscalità delle imposte d'atto sui contratti di leasing immobiliare*, in *Corr. trib.*, 7, 2011, p. 558-561.

E. DE MITA, *Appunti di diritto tributario*, Milano, 1997.

E. DE MITA, *Principi di diritto tributario*, Milano, 2011.

M. DEL VAGLIO, *Le società di cartolarizzazione degli immobili pubblici non sono soggette ad ICI, IMU e TARI*, in *Corr. trib.*, n.10, 2017, p. 793.

- M. DI FABIO, *L'atto notarile di compravendita immobiliare. Profili civilistici, pubblicitari, fiscali, urbanistici, internazional-privatistici*, Milano, 2015.
- A. G. DIANA, *La proprietà immobiliare urbana. Circolazione, locazione e leasing immobiliare*, vol. V, tomo I, Milano, 2007.
- R. DINI, *Il novellato regime delle imposte indirette sui trasferimenti*, in *Boll. trib.*, 2014, fasc. 8, pp. 565-595.
- G. FALSITTA, *Giustizia tributaria e tirannia fiscale*, Milano, 2008.
- G. FALSITTA, *Manuale di diritto tributario. Parte generale*, IX ed., Padova, 2015.
- G. FALSITTA, *Corso istituzionale di diritto tributario*, VI ed., Padova, 2016.
- G. FALSITTA, *Manuale di diritto tributario. Parte speciale. Il sistema delle imposte in Italia*, XI ed., Padova, 2016.
- A. FANTOZZI, *Corso di diritto tributario*, Torino, 2004.
- A. FANTOZZI (a cura di), *Diritto tributario*, IV ed., Torino, 2012.
- R. FANELLI, *Assonime e Agenzia delle entrate spiegano il leasing immobiliare e la cessione di fabbricati abitativi*, in *Corr. trib.*, 16, 2011, p. 1327-1332.
- R. FANELLI, *Esclusa da IVA la cessione di terreno agricolo divenuto edificabile?*, in *Corr. trib.*, 2017, p.47.
- A. FEDELE, *Le imposte ipotecarie*, Milano, 1969.
- A. FEDELE, *Ipoteca (diritto tributario)*, in *Enc. dir.*, XXII, Milano, 1972, p. 875.
- FINANCIAL REFORM ASSOCIATION, *Twelve reasons for establishing direct taxation, and the abolition of customs and excise duties, and all other indirect taxes*, Liverpool, 1864.
- F. FORMICA, *Il sale-and-lease back*, in *Riv. notar.*, 2011, p. 939.
- E. GABRIELLI-F. GAZZONI, *Trattato sulla trascrizione*, vol. I, tomo II, Torino, 2012.

- G. GAFFURRI, *Il presupposto del tributo di registro e a capacità contributiva*, in *Giur. it.*, 1967, p.967.
- F. GALLO, *Profili di una teoria dell'imposta sul valore aggiunto*, Roma, 1974.
- F. GALLO, *Le ragioni del fisco. Etica e giustizia nella tassazione*, Bologna, 2011.
- F. GALLO, *L'uguaglianza tributaria*, Napoli, 2012.
- S. GHINASSI, *Imposte di registro e di successione. Profili soggettivi ed implicazioni costituzionali*, Milano, 1996.
- S. GHINASSI, *La base imponibile nei trasferimenti immobiliari: il sistema del c.d. prezzo-valore*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.
- S. GHINASSI, *Le imposte ipotecarie e catastali alla luce della recente riforma dei tributi sui trasferimenti immobiliari*, in *Riv. dir. trib.*, 2014, fasc. 12, pt. 1, pp. 1289-1298.
- L. GIACOBBE, *Il testo unico dell'imposta di registro: transizione e casistica*, in *Rivista del notariato*, fasc. 3, pt. 1, 1987, p. 500-513.
- C. GIANNATTASIO, *La permuta, il contratto estimatorio, la somministrazione*, Milano, 1960.
- A. D. GIANNINI, *I concetti fondamentali del diritto tributario*, Milano, 1956.
- A. D. GIANNINI, *Istituzioni di diritto tributario*, Milano, 1965.
- J. N. M. GUÉRINEAU DE SAINT-PÉRAVI, *Mémoires sur les effets de l'impôt indirect, sur les revenus des propriétaires de biens fonds, qui a remporté le prix proposé par la société royale d'agriculture de Limoges en 1767*, Londra, 1768.
- N. GUGLIELMI, *Permuta immobiliare con cessione di beni esistenti e futuri*, in *Azienda e fisco*, 7, 2009, p. 52.
- B. IANNIELLO-A. MONTESANO, *Imposte di registro ipotecaria e catastale*, IV ed., Milano, 2008.

- M. INGROSSO, *Permuta (dir. trib.)*, in *Enc. giur.*, 1, Roma, 1990.
- S. LANDINI-M. PALAZZO (a cura di), *Rent to buy di azienda*, in *I Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, Milano, 2016.
- S. LANZILLOTTI-F. MAGURNO, *Il notaio e le imposte indirette. Per la prova orale del concorso e per l'esercizio della professione*, IV ed., Roma, 2004.
- E. M. LEO, *L'essenza del leasing e il leasing finanziario*, in *Jus*, 1977, 23 ss.
- A. LOMONACO, *Problematiche concernenti il trasferimento della c.d. prima casa di abitazione. La rilevanza fiscale dell'abitazione ed i suoi molteplici profili*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006.
- A. LOMONACO, *Effetti su IVA e imposta di registro del contratto di "rent to buy"*, in *Corr. trib.*, 1, 2015, p. 61-66.
- A. LUMINOSO, *Natura del leasing e oggetto dello scambio*, in *Riv. it. Leasing*, 1987, 525 ss.
- R. LUPI, *Diritto tributario. Parte speciale. I sistemi dei singoli tributi*, IV ed., Milano, 1996.
- R. LUPI, *Società, diritto e tributi*, Milano, 2005.
- F. MAFFEZZONI, *Il principio di capacità contributiva nel diritto finanziario*, Torino, 1970.
- F. MAFFEZZONI, *Imposta*, in *Enc. dir.*, XX, 1970.
- F. MANCINI, *Agevolazioni per la prima casa*, in AA. VV., *L'evoluzione della legislazione fiscale durante il Ministero Fantozzi*, Roma, 1999.
- M. MANDÒ-G. MANDÒ, *Manuale dell'imposta sul valore aggiunto*, XXI ed., Milano, 2002.
- V. MASTROIACOVO, *"Principi costituzionali ed agevolazioni "prima casa", con particolare riferimento agli acquisti a titolo gratuito"*, in *Rass. trib.*, 2001, p. 691 e ss.

- V. MASTROIACOVO, *Modifiche all'imposizione indiretta sui trasferimenti di immobili a titolo oneroso*, in *Corr. trib.*, 2014, fasc. 3, pp. 187-195.
- G. MELIS, *L'interpretazione nel diritto tributario*, Padova, 2003.
- G. MELIS, *Lezioni di diritto tributario*, Torino, 2013.
- G. A. MICHELI, *Corso di diritto tributario*, Torino, 1976.
- G. MIRABELLI, *L'atto non negoziale nel diritto privato italiano*, Milano, 1998.
- F. MOSCHETTI, *Il principio della capacità contributiva*, Padova, 1973.
- L. NASTRI, *L'imposta di registro e le relative agevolazioni*, II ed., Milano, 1993.
- M. P. NASTRI, *La determinazione della base imponibile nell'imposta di registro: i trasferimenti immobiliari tra prezzo-valore e valore normale*, in *Riv. dir. trib.*, 2007, fasc. 12, pp. 1133-1155.
- M. P. NASTRI, *Il principio di alternatività tra imposta sul valore aggiunto e imposta di registro*, Torino, 2012.
- G. PALERMO, *L' autonomia negoziale nella recente legislazione*, in *Giur. it.*, 2015, p. 491.
- F. PATTI, *Permuta di area edificabile con unità immobiliari da realizzare sulla stessa*, in *Rivista del notariato*, fasc. 4, pt. 1, 2002, p. 943-970.
- M. PEIROLO, *Dall'Unione Europea Diritto a detrazione: presupposti per l'esercizio*, in *L'IVA*, n. 8, 2017, p. 65.
- M. PEIROLO, *Fabbricato unitariamente considerato con aliquota IVA unica anche se avente destinazioni diverse Commento*, in *Fisco*, n. 20, 2017, p. 1-1984.

- M. PEIROLO, *Non soggetta ad IVA la cessione da parte del Comune di immobili non aventi destinazione abitativa* Commento, in *Fisco*, n. 36, 2017, p. 1-3480.
- L. PERRONE-C. BERLIRI (a cura di), *Diritto tributario e corte costituzionale*, Napoli, 2006.
- G. PESCATORE- R. ALBANO, *Della proprietà*, in *Comm. Cod. Civ.*, III, Torino, 1968.
- A. PICCOLO, *Fabbricato strumentale non ultimato tassato in misura proporzionale*, in *Fisco*, 2016, p. 1-4579.
- A. PICCOLO, *Il trasferimento della costruzione determina il regime tributario nelle permuta immobiliari*, in *Fisco*, n. 15, 2017, p. 1-1478.
- F. PIRAINO - S. CHERTI (a cura di), *I contratti bancari*, Torino, 2016.
- G. PORCARO, *Il divieto di doppia imposizione nel diritto interno. Profili costituzionali, interpretativi e procedimentali*, Padova, 2001.
- E. POTITO, *Imposte indirette sugli affari*, Milano 1995.
- V. ROPPO - A. M. BENEDETTI (diretto da), *Trattato dei contratti*, vol. I, Milano, 2014.
- L. RASTELLO, *Il tributo di registro*, Roma, 1955.
- L. RICCA, voce *Permuta (dir. civ.)*, in *Enc. dir.*, XXXIII, p. 129.
- R. RIZZARDI, *L'imposizione indiretta nel "rent to buy"*, in *Corr. trib.*, 14, 2015, p. 1064-1068.
- R. RIZZARDI, *L'Assonime chiarisce le problematiche di fiscalità indiretta nelle fasi del "rent to buy"*, in *Corr. trib.*, 40, 2015, p. 4055-4059.
- G. RIZZI, *Decreto legislativo 122/2005: la garanzia fideiussoria ed i presupposti di applicazione della nuova normativa*, in *Studi e Materiali*, 2, Milano, 2005.
- V. ROPPO, *Trattato dei contratti*, volume II, Milano, 2016.
- F. ROSCINI VITALI, *Contratti secondo sostanza anche su base internazionale*, in *Il Sole - 24 ore*, 17 ottobre 2017.

- E. ROSSI, *Trasferimenti immobiliari e imposizione fiscale*, Torino, 2007.
- D. RUBINO, *La compravendita*, Milano, 1962.
- P. RUSSO, *Manuale di diritto tributario*, II ed., Milano, 1996.
- P. RUSSO, *Manuale di diritto tributario. Parte speciale*, II ed., Milano, 2009.
- P. RUSSO-G. FRANSONI-L. CASTALDI (a cura di), *Istituzioni di diritto tributario*, II ed., Milano, 2016.
- S. PUGLIATTI, *Immobili e pertinenze*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954.
- L. SALVINI-G. MELIS (a cura di), *L'evoluzione del sistema fiscale e il principio di capacità contributiva*, Milano, 2014.
- B. SANTAMARIA, voce *Registro (imposta di)*, in *Enc. dir.*, vol. XXXIX, Milano 1988.
- G. SANTARCANGELO, *Tassazione degli atti notarili*, III ed., Milano, 2016.
- G. SCIFONI, *Sancito dall'Agenzia il pieno riconoscimento fiscale delle operazioni di lease-back*, in *Corr. trib.*, n. 36, 2017, p. 2795.
- G. SCIFONI, *Il principio del substance over form fa il suo ingresso anche in ambito IVA*, in *Corr. trib.*, n. 47, 2017, p. 3651.
- S. SERVIDIO, *Cessione di fabbricato strumentale in corso di lavorazione: effetti IVA nella vecchia (e nuova) normativa*, in *L'IVA*, n. 4, 2017, p. 48.
- M. SIRRI - R. ZAVATTA, *Enti pubblici: soggettività passiva in bilico*, in *Corr. trib.*, n. 37, 2017, p. 2876.
- G. TAMBURRINO, *Pertinenze (diritto privato)*, in *ED*, XXXIII, Milano, 1983.
- F. TESAURO, *Novità e problemi nella disciplina dell'imposta di registro*, in *Riv. dir. fin.*, 1975, I. p.97.

- F. TESAURO, *Istituzioni di diritto tributario*, X ed., vol. I Parte Generale, Torino, 2009.
- F. TESAURO, *Istituzioni di diritto tributario*, X ed., vol. II Parte speciale, Torino, 2016.
- J. TIVARONI, *Compendio di Scienza delle finanze*, I ed., Bari, 1935.
- A. TORRENTE - P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, XXI ed., Milano, 2013.
- F. TOSCHI VESPASIANI, *Il lease back e il divieto del patto commissorio ancora al vaglio della Suprema Corte*, in *Contr.*, 2007, p. 522 ss.
- G. TREMONTI, *Imposizione e definitività nel diritto tributario*, Milano, 1977.
- A. UCKMAR, *La legge di registro*, Padova, 1958.
- V. UCKMAR-R. DOMINICI, voce *Registro (imposta di)*, in *Noviss. Dig. it., App.*, VI, Torino, 1986.
- V. UCKMAR, *Principi comuni di diritto costituzionale tributario*, Padova, 1999.
- D. VALENTINO (a cura di), *I contratti di vendita*, Torino, 2007.
- J. H. M. VAN ERP, *A numerus quasi-clausus of property rights as a constitutive element of a future European property law*, in *Electronic Journal of Comparative Law*, 7.2, 2003.
- M. VIOLA, *Leasing immobiliare abitativo: un'opportunità per le giovani coppie di acquistare casa...insieme*, in *Corr. trib.*, 16, 2014, p. 1296-1302.
- A. ZOCCALI, *Manovra bis: la riforma dell'imposizione indiretta sugli immobili*, *Dir. e prat. trib.*, 2006, 5, 10961.
- L. ZOSO, *Compravendita di area edificabile con riserva di area superficaria: alternative negoziali*, in *Riv. dir. trib.*, II, 2003, p. 200.