



Lunedì 17/02/2025

Imposta proporzionale per la conferma dell'atto nullo un altro interpello da evitare

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta AE n. 214/2024. Nell'atto di trasferimento di un fabbricato, è noto, occorre indicare i relativi titoli edilizi abilitativi, se no è nullo (art 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 TUE; e art.40, l. 47/85, ancora vigente i per fabbricati più risalenti). Si può per confermare, se i titoli esistevano ed erano regolari, con apposito atto notarile che lo riporta in vita (art 46, c. 4, TUE). Nel caso sollevato dal richiedente l'atto aveva ad oggetto la vendita di un terreno, su cui insisteva già un fabbricato, che veniva per ignorato, anche se già di proprietà del cedente per accessione (le eccezioni cui si riferisce l'art. 934 c.c. qui non venivano in considerazione). Si trattava dunque di regolarizzare un atto già tassato, posto che il prezzo comprendeva già il fabbricato. Ma il richiedente instilla "il dubbio" che in sede di rettifica e conferma di tale atto nullo debba procedersi alla tassazione dei fabbricati medesimi ed in che misura. E l'Agenzia scioglie il dubbio volentieri, ritendo che in tal caso non si opera una "mera rettifica [è!]", ma viene modificata una parte essenziale del contratto, ovvero l'immobile oggetto del negozio precedente che, conseguentemente, acquisisce un valore economico differente. Pur riconoscendo che l'atto non produce effetti traslativi, l'AE sostiene che ridefinisce l'oggetto del precedente atto di trasferimento e assume una portata innovatrice dell'assetto giuridico preesistente e modificativa rispetto all'atto rettificato, rilevante ai fini della tassazione indiretta. «Ciò postoa» assesta il suo colpo e in ossequio all'articolo 20 del TUR che prevede la tassazione secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto. Ritiene applicabile l'imposta di registro nella misura proporzionale del 3 %, prevista quale aliquota residuale per gli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale (art. 9 Tar., I, TUR), da applicare al "valore del bene o del diritto oggetto dell'atto che, trattandosi di beni immobili, si intende "il valore venale in comune commercio" (art. 51 del TUR). Resta impregiudicato, conclude l'agenzia, ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria. Che, magari, opterà invece per il 9 % (art. 1 tariffa tur), chi può dirlo? Forse il prossimo interpello...

Notaio Gianfranco Benetti