Lunedi' 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.Nellâ€™atto di trasferimento di un fabbricato, Ã¨ noto, occorre indicare i relativi titoli edilizi abilitativi, se no Ã¨ nullo (art 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 TUE; e art.40, l. 47/85, ancora vigente i per fabbricati piÃ¹ risalenti).Si puÃ² perÃ² confermare, se i titoli esistevano ed erano regolari, con apposito atto notarile che lo â€œriporta in vitaâ€• (art 46, c. 4, TUE).Nel caso sollevato dal richiedente lâ€™atto aveva ad oggetto la vendita di un terreno, su cui insisteva giÃ un fabbricato, che veniva perÃ² ignorato, anche se giÃ di proprietÃ 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 giÃ tassato, posto che il prezzo comprendeva giÃ il fabbricato. Ma il richiedente instilla Â«"il dubbioâ€• che â€œin sede di rettifica e conferma di tale atto nullo debba procedersi alla tassazione dei fabbricati medesimi ed in che misuraÂ».E lâ€™Agenzia scioglie il dubbio volentieri, ritendo che in tal caso non si opera una "mera rettifica [â€¦], ma viene modificata una parte essenziale del contratto, ovvero l'immobile oggetto del negozio precedente che, conseguentemente, acquisisce un valore economico differenteâ€•.Pur riconoscendo che lâ€™atto non produce effetti traslativi, lâ€™AE sostiene che ridefinisce â€œl'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 indirettaâ€•.â€œCiÃ² postoâ€• assesta il suo colpo e â€•in ossequio all'articolo 20 del TURâ€• che prevede la tassazione â€œsecondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'attoâ€• ritiene applicabile l'imposta di registro nella misura proporzionale del 3 %, prevista quale aliquota residuale per gli Â«atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimonialeÂ» (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).â€œResta impregiudicatoâ€•, conclude lâ€™agenzia, â€œogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziariaâ€•. Che, magari, opterÃ invece per il 9 % (art. 1 tariffa tur), chi puÃ² dirlo?Forse il prossimo interpello...

Notaio Gianfranco Benetti