

RISOLUZIONE N. 266/E



Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso

Roma, 26 giugno 2008

***OGGETTO: Istanza di interpello (articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212) -
Trattamento fiscale del decreto di trasferimento di immobile a
soggetto già proprietario – articolo 37 del decreto del Presidente
della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), è stato esposto il seguente

QUESITO

Tizio acquistava da Caio un immobile gravato da ipoteca. In seguito all'escussione del bene da parte della banca creditrice di Caio, il giudice dell'esecuzione procedeva alla vendita senza incanto dell'immobile.

Tizio, estraneo al rapporto debitorio, previa formulazione dell'offerta e versamento del prezzo, si aggiudicava l'immobile che gli veniva trasferito con decreto del giudice dell'esecuzione.

Atteso ciò, si chiede di conoscere il trattamento tributario da applicare al provvedimento di trasferimento, tenuto conto che Tizio era già proprietario dell'immobile trasferito.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

L'istante, tenuto conto che l'aggiudicatario si identifica con il proprietario dell'immobile e che il decreto non ha effetti patrimoniali in quanto non dispone un trasferimento, bensì la semplice conferma della proprietà in capo allo stesso aggiudicatario, ritiene che detto atto sia assoggettabile all'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 11 della Tariffa, parte I, del TUR e che lo stesso sia esente dall'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali.

PARERE DELLA DIREZIONE

L'istanza di interpello in esame è inammissibile in quanto non concerne un caso concreto e personale (articolo 3 del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209).

Ciò premesso, si ritiene comunque opportuno esaminare nel merito la fattispecie prospettata, con un parere che non produce gli effetti tipici dell'interpello ed è riconducibile, quindi, all'attività di consulenza giuridica disciplinata dalla circolare 18 maggio 2000, n. 99/E.

Il caso teorico prospettato con l'istanza in esame è disciplinato, nell'ambito del processo di esecuzione, dagli articoli 602 e seguenti del codice di procedura civile (espropriazione contro il terzo proprietario).

La peculiarità della fattispecie in esame è data dalla circostanza che l'aggiudicatario del bene espropriato è lo stesso proprietario, terzo estraneo al rapporto di credito intercorrente tra il creditore procedente ed il debitore escusso. Tale specificità rende necessaria una preventiva disamina in ordine alla natura traslativa o meno del decreto emesso dal giudice dell'esecuzione, con il quale

viene trasferito all'aggiudicatario il bene espropriato (articolo 586 del codice di procedura civile).

Al riguardo, si ritiene che nel caso in esame il decreto emesso dal giudice dell'esecuzione non abbia natura traslativa, ciò in quanto, anche in pendenza della procedura espropriativa, la titolarità del diritto di proprietà è restata in capo al terzo espropriato.

Una differente conclusione comporterebbe il riconoscimento di un'ulteriore figura di "patrimonio privo di un titolare" (come avviene, ad esempio, con l'eredità giacente, disciplinata dall'articolo 528 del codice civile) che, però, non trova riscontro nel vigente ordinamento positivo.

Atteso ciò, si ritiene, piuttosto, che il decreto di trasferimento emesso nell'ambito dell'espropriazione contro il terzo proprietario, qualora aggiudicatario dell'immobile sia lo stesso proprietario, produce l'effetto di liberare il bene da ogni ipoteca iscritta anteriormente all'avvio del giudizio di esecuzione stesso.

In definitiva, nel caso di specie il decreto di trasferimento dell'immobile non comporta il trasferimento o la costituzione di diritti reali su beni immobili, in quanto l'acquisizione del diritto di proprietà si è già realizzata mediante l'atto di compravendita stipulato tra il debitore ed il terzo, estraneo al rapporto debitorio, in data anteriore all'escussione da parte del creditore.

Atteso ciò, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicabili al caso in esame, si osserva che l'articolo 20, del Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986 (di seguito TUR), stabilisce che *"L'imposta è applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma"*

apparente”.

Ciò premesso, il presupposto per l'applicazione dell'imposta di registro sugli atti giudiziari va individuato nel combinato disposto degli articoli 37 del TUR e 8 della Tariffa, parte I, allegata allo stesso TUR.

Infatti, tra gli atti dell'autorità giudiziaria che assumono rilevanza ai fini dell'imposta di registro, l'articolo 37 individua *“gli atti dell'autorità giudiziaria in materie di controversie civili che definiscono anche parzialmente il giudizio (...) anche se al momento della registrazione siano stati impugnati o siano ancora impugnabili, salvo conguaglio o rimborso in base a successiva sentenza passata in giudicato”*. L'articolo 8 della Tariffa, poi, contiene un'elencazione tassativa degli atti soggetti a registrazione in termine fisso, tra i quali vi rientrano anche *“(...) i provvedimenti di aggiudicazione e quelli di assegnazione ... d) non recanti trasferimento, condanna o accertamento di diritti a contenuto patrimoniale: € 168,00”*.

In conclusione, posto che in via di diritto il decreto in esame non è configurabile quale provvedimento accertativo del diritto di proprietà di cui l'aggiudicatario è titolare anteriormente all'inizio del procedimento esecutivo (fatta salva, ovviamente, la presenza di ulteriori e differenti effetti dispositivi del decreto, che dovranno essere valutati dall'ufficio in sede di registrazione), al decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario dell'immobile di sua proprietà, si ritiene applicabile l'imposta di registro in misura fissa (€ 168,00) prevista per i provvedimenti dell'autorità giudiziaria di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) della Tariffa parte I, allegata al TUR.

Tale conclusione appare peraltro coerente con il principio affermato dalla giurisprudenza tributaria in base al quale se *“non vi è stato un trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile e quindi di ricchezza, essendo l'assegnatario*

già proprietario del bene assegnato, bensì la liberazione, mediante il procedimento esecutivo conclusosi con l'assegnazione dell'immobile dalle ipoteche e dal pignoramento su di esso esistenti, (...) non può affermarsi che vi sia stato in forza dell'atto un trasferimento di ricchezza; di conseguenza l'Ufficio non poteva tassare l'atto come traslativo del diritto di proprietà" (Commissione Tributaria Centrale 24 febbraio 2004, n. 1568).

Infine, per quanto attiene le imposte ipotecarie e catastali, in ragione della natura "purgativa" da ipoteche del decreto di aggiudicazione in trattazione che comporta l'annotazione di tale effetto liberatorio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per la cancellazione d'ipoteca, si ritiene applicabile l'articolo 13 della Tariffa allegata al Decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, che enuncia: "*(...) Annotazioni per cancellazione o riduzione di ipoteca o pegno; Imposte dovute: proporzionali per ogni € 0,052: € 0,00026; Note: L'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta. Dall'imposta dovuta deve essere dedotta l'imposta proporzionale che sia stata eventualmente pagata per la restrizione"*.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.