

Risposta n. 111

OGGETTO: Pagamento delle spese di tassazione per il trasferimento di un immobile acquistato dallo stato

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Ente pubblico istante fa presente che, la Provincia di XXX" *ha messo in vendita un immobile*" che è stato acquistato dallo Stato esercitando un diritto di prelazione.

Al momento della stipula dell'atto di compravendita, la predetta Provincia *"ha rappresentato che il pagamento delle spese di tassazione per il trasferimento dell'immobile (comprese quelle di registrazione) oltre alle spese per il contratto di vendita e gli accessori, sono a carico dello Stato, parte acquirente, ai sensi dell'articolo 1475 del C.C."*.

Tuttavia, al riguardo, l'istante richiama il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, il quale all'articolo 16-*bis* dispone che *«Le spese di copia, stampa, carta bollata e tutte le altre inerenti ai contratti sono a carico dei contraenti con l'amministrazione dello Stato»* e che *«Sono altresì a carico di detti contraenti le spese di registrazione dei contratti»*.

Inoltre, facendo ulteriore riferimento al comma 7 dell'articolo 57 del d.P.R. 26

aprile 1986, n. 131, recante il Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, evidenzia che *"Nei contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente (...), sempreché non si tratti di imposta dovuta per atti presentati volontariamente per la registrazione dalle Amministrazioni dello Stato"*.

Premesso quanto sopra, l'istante chiede quale sia il trattamento fiscale applicabile alla fattispecie rappresentata.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante sostiene che la questione concernente il regime tributario applicabile all'atto oggetto del quesito debba essere risolta nel seguente modo: *"esenzione da bollo ex art. 10 del D.Lgs. 23/2011, nonché da imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 1 del D. Lgs. 347 del 31.10.1990 e ai sensi dell'articolo 10 del medesimo D.Lgs. 347/1990 e scontare l'imposta di registro dell'art. 1 della tariffa parte prima allegata al DPR 26.04.1986 n. 131"*.

Le spese del suddetto atto di compravendita, ivi comprese quelle di registrazione, sono ad esclusivo carico della Provincia controparte.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si osserva che l'articolo 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, ha disciplinato l'«*Applicazione dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare*».

In particolare, il comma 1 del citato articolo 10, modificando l'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, prevede che gli «*Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento*» mentre il successivo il comma 3 che «*Gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità*

direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro

cinquanta».

Al riguardo, si ritiene che, facendo il comma 1 sopra citato espresso riferimento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, sia applicabile il regime di esenzione disposto dal medesimo comma 3.

Pertanto, tali atti sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e, sarebbero soggetti *"a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta"*. (Cfr. Circolare n. 2 del 2014).

Tuttavia, il d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, recante l'approvazione del Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, all'articolo 1, stabilisce, tra l'altro, che *«Non sono soggette all'imposta le formalità eseguite nell'interesse dello Stato».*

Inoltre, il comma 3 sopra citato dispone, tra l'altro, che *«Non sono soggette ad imposta le volture eseguite nell'interesse dello Stato»* anche con riferimento all'imposta catastale l'articolo 10 del d.lgs. n. 347 del 1990.

Sulla base di quanto rappresentato, il trasferimento dell'immobile oggetto del quesito non è soggetto al pagamento delle imposte ipotecarie e catastali.

Con riferimento all'imposta di registro, disciplinata dal d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'articolo 1 dello stesso prevede che essa *«si applica, nella misura indicata nella tariffa allegata (...), agli atti soggetti a registrazione e a quelli volontariamente presentati per la registrazione».*

Al riguardo, si osserva che l'articolo 1 di detta Tariffa, recante *«Atti soggetti a registrazione in termine fisso»*, precedentemente richiamato, prevede l'applicazione dell'imposta di registro, tra gli altri, per gli *«Atti traslativi a titolo oneroso della*

proprietà di beni immobili in genere».

Pertanto, l'atto di compravendita relativo all'immobile acquistato dallo Stato è soggetto al pagamento dell'imposta di registro.

Con riferimento ai *"soggetti obbligati al pagamento"* dell'imposta in argomento, il comma 7 dell'articolo 57 del d.P.R. n. 131 del 1986 prevede che *«Nei contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente (...) sempreché non si tratti di imposta dovuta per atti presentati volontariamente per la registrazione delle amministrazioni dello stato».*

Pertanto, condividendo la soluzione prospettata dall'istante, soggetto obbligato al pagamento dell'imposta di registro relativamente al descritto atto di compravendita immobiliare è unicamente la Provincia, altra parte contraente.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)