

Giurisprudenza

Il trasferimento di bene strumentale paga ipocatastale proporzionali

17 Agosto 2021

A nulla vale che sia una complessa struttura alberghiera, in quanto si tratta di un edificio in cui si effettua l'esercizio dell'arte, professione o impresa commerciale da parte del suo possessore

immagine generica illustrativa

Il decreto di trasferimento relativo a immobili strumentali soggetti a Iva sconta le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale anche nel caso in cui l'immobile trasferito faccia parte di un'azienda.

Questo principio è stato espresso dalla Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 16664 dell'11 giugno 2021.

Il caso specifico è relativo alla tassazione di un decreto di trasferimento mediante il quale, a seguito di una procedura fallimentare, una società ha acquistato, da altra società, una struttura alberghiera al prezzo di 5,1 milioni di euro, Iva inclusa.

Al riguardo, occorre premettere che, a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 35 del DL n. 223/2006, in caso di trasferimento immobiliare di fabbricati strumentali in ambito Iva:

- l'imposta catastale si applica con l'aliquota dell'1% (articolo 10 Dlgs n. 347/1990)
- l'imposta ipotecaria si applica con l'aliquota del 3% (articolo 1-bis Tariffa allegata al Dlgs. n. 347/1990).

In questo modo è stata introdotta una deroga al principio generale in base al quale i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Sulla base delle norme sopra citate, l'ufficio territoriale presso il quale era stato registrato il decreto di trasferimento, aveva emesso un avviso di liquidazione al fine di recuperare le imposte

catastale e ipotecaria in misura proporzionale.

L'atto impositivo era stato impugnato dalle parti, secondo le quali tali imposte dovevano essere versate soltanto in misura fissa. Ciò in quanto l'oggetto del trasferimento era una complessa struttura alberghiera e non un semplice immobile strumentale.

Inoltre le parti contestavano anche il fatto che l'ufficio avesse applicato le aliquote dell'1% (imposta catastale) e del 3% (imposta ipotecaria) sull'intero corrispettivo pattuito tra le parti, senza considerare che quel corrispettivo riguardava l'intero complesso aziendale e non soltanto l'immobile. In questo modo tali imposte, secondo le società coinvolte, sarebbero state applicate anche sulla parte del prezzo relativa a beni mobili e, quindi, a beni estranei al campo di applicazione delle imposte ipotecaria e catastale.

Il ricorso delle parti, già respinto dalle Commissioni tributarie (sentenza n. 708/2011 della Ctp di Agrigento e n. 140/2013 della Ctr della Sicilia) è stato ritenuto infondato anche dalla Corte di cassazione, con l'ordinanza in commento.

In particolare la suprema Corte ha confermato che il fabbricato oggetto del trasferimento, sia pure unitamente ad altri beni aziendali, dovesse essere qualificato, ai fini dell'applicazione delle imposte indirette, come immobile strumentale.

In motivazione i giudici hanno affermato che:

- sono considerati "immobili strumentali" gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte, professione o impresa commerciale da parte del suo possessore
- la strumentalità dell'immobile può essere per natura o per destinazione
- sono considerati fabbricati strumentali per natura gli immobili classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D, E. Per questi fabbricati la strumentalità deriva dalla semplice categoria catastale del bene, a prescindere dall'utilizzo di fatto dell'immobile stesso
- sono considerati immobili strumentali per destinazione quegli immobili che hanno, come unico impiego, quello di essere direttamente utilizzati nell'esercizio di attività imprenditoriali.

Sulla base di questi principi, i giudici hanno ritenuto che il fabbricato oggetto del decreto di trasferimento, conservasse la qualifica di fabbricato strumentale, senza che avesse rilievo il fatto che, oltre a tale fabbricato, venivano trasferite anche le altre componenti di un'azienda.

Di conseguenza è stata ritenuta legittima l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, in base al principio di alternatività tra l'Iva e il Registro di cui all'articolo 40 del Dpr n. 131/1986 e le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale in base alle citate disposizioni del Dlgs n. 347/1990.

Anche la circostanza che in atto fosse stato indicato un solo corrispettivo, inerente all'intero complesso aziendale, non è stata ritenuta di impedimento all'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale.

A tal proposito occorre richiamare l'articolo 23 del testo unico sull'imposta di registro, Dpr n. 131/1986, ai sensi del quale se una disposizione ha per oggetto beni per i quali sono previste aliquote diverse si applica l'aliquota più elevata, se è stato pattuito un unico corrispettivo. Questa disposizione è applicabile anche ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, sulla base del richiamo contenuto nell'articolo 13 del Dlgs. n. 347/1990.

Per effetto di quanto sopra evidenziato, il ricorso delle parti è stato respinto dalla Corte di cassazione, che ha ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione emesso dall'ufficio.

di

Marcello Cardone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/trasferimento-bene-strumentale-paga-ipo-catastale-proporzionali>