

Normativa e prassi

## Risoluzione consensuale della vendita: “Registro” in misura proporzionale

18 Gennaio 2022

I chiarimenti sul corretto trattamento tributario, ai fini della tassazione indiretta, applicabile all'atto di scioglimento del vincolo contrattuale in una compravendita immobiliare



La retrocessione della proprietà del bene oggetto di un precedente atto di compravendita quale prestazione patrimoniale del contratto di mutuo consenso sconta l'imposta di registro in misura proporzionale prevista per i trasferimenti immobiliari, rientrando nell'ambito applicativo del comma 2 dell'articolo 28 del Dpr n. 131/1986 (Tur), secondo il quale, se la risoluzione dell'originario contratto è

realizzata mediante apposito negozio, è prevista la tassazione in misura proporzionale. Questo il principale chiarimento espresso nella **risoluzione n. 3/E** del 18 gennaio 2022.

Il caso in esame riguarda una compravendita immobiliare in cui le parti hanno pattuito che il saldo sarebbe avvenuto all'erogazione del mutuo. La domanda presentata all'Inps per ottenere tale prestito, però, viene respinta in quanto l'istituto previdenziale contesta all'acquirente che l'atto era già stato stipulato. Vedendosi rigettato pure il ricorso, la parte acquirente e quella venditrice si accordano per la risoluzione del contratto al fine di ricominciare l'*iter* concessivo previsto per la richiesta del mutuo all'Inps. Le parti per la risoluzione del contratto stabiliscono che non sarà previsto alcun corrispettivo, né restituzione di quanto versato.

L'istante quindi chiede il corretto trattamento tributario ai fini della tassazione indiretta da applicare all'atto di risoluzione della compravendita di immobile.

L'Agenzia ricorda che il "mutuo consenso", lo scioglimento consensuale del rapporto contrattuale, rientra nella più vasta categoria degli eventi risolutivi del contratto ed è, espressione dell'autonomia negoziale dei privati, i quali sono liberi di regolare gli effetti prodotti da un precedente negozio e di sciogliere il vincolo contrattuale, anche indipendentemente da eventuali fatti sopravvenuti.

Con il "mutuo dissenso" le parti volontariamente concludono un nuovo contratto di natura solutoria e liberatoria, con contenuto uguale e contrario a quello del contratto originario, come indicato anche nella sentenza della Cassazione n. 17503/2005.

Riguardo ai profili fiscali, quindi, richiama l'articolo 28 del Dpr n. 131/1986 (Tur) secondo cui la *“risoluzione del contratto è soggetta all'imposta in misura fissa se dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso ovvero stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto. Se è previsto un corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale prevista dall'art. 6 o quella prevista dall'art. 9 della parte prima della tariffa.*

*In ogni altro caso l'imposta è dovuta per le prestazioni derivanti dalla risoluzione, considerando comunque, ai fini della determinazione dell'imposta proporzionale, l'eventuale corrispettivo della risoluzione come maggiorazione delle prestazioni stesse”.*

Definito il perimetro normativo, nel caso in esame, rileva l'Agenzia, la retrocessione della proprietà del bene oggetto del precedente atto di compravendita quale prestazione patrimoniale del contratto di mutuo consenso, rientra nell'ambito applicativo del comma 2 del citato articolo 28 e di conseguenza deve scontare l'imposta di registro in misura proporzionale come previsto dall'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima allegata al Tur per le cessioni immobiliari.

Tale conclusione è peraltro supportata anche dalle pronunce della Cassazione (sentenza n. 5745/2018 e n. 24506/2018) che, per la tassazione della risoluzione, ai fini dell'applicazione del Registro in misura fissa o proporzionale, ritengono rilevante la presenza o meno della clausola risolutiva espressa nell'accordo originario.

Secondo la Suprema corte infatti *“l'imposta si applica in misura fissa avendo il legislatore ritenuto eccessivo colpire la manifestazione di capacità contributiva espressa dal negozio risolutorio con una nuova imposta proporzionale in aggiunta a quella già applicata al contratto base”*, ritenendo al contrario che *“il mutuo dissenso deve essere assoggettato, ai sensi del secondo comma di questo articolo, all'imposta stabilita per il contratto base e dunque, trattandosi di mutuo dissenso relativo a vendita immobiliare, ad imposta con aliquota proporzionale”* (Cassazione n. 24506/2018).

Nel caso in esame in assenza di clausola risolutiva e avendo le parti, mediante autonoma espressione negoziale, optato per la risoluzione del medesimo contratto originario si deve applicare l'imposta di registro in misura proporzionale.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/risoluzione-consensuale-della-vendita-registro-misura>