



Il denaro donato in sede di preliminare non sconta l'imposta

Compravendita

Il caso della liberalità
per l'assegnazione
da parte di una cooperativa

Stefano Sereni

La donazione di denaro effettuata in sede di un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile non sconta alcuna imposta di donazione. La norma, infatti, ne esclude l'applicazione quando il trasferimento è soggetto a registro o a Iva e, a tal fine, va verificato il requisito rispetto all'atto definitivo. A ricordarlo è la Ctp di Reggio Emilia con la sentenza n. 87/1/2022 (presidente Montanari, relatore Reggioni).

La vicenda trae origine dall'avviso di liquidazione notificato a un notaio con il quale veniva contestata la liquidazione dell'imposta di registro relativamente a un contratto preliminare di assegnazione di un immobile da parte di una cooperativa. Nell'accordo veniva stabilito che una parte del corrispettivo veniva pagato a titolo di acconto, dallo zio e dalla madre dell'acquirente, per «spirito di liberalità» e il saldo al momento dell'assegnazione. In sede di stipula definitiva le citate liberalità sono state considerate irrilevanti ai fini fiscali.

L'Agenzia, quindi, con il provvedimento notificato al notaio non riteneva che si trattasse di donazioni esenti e pertanto liquidava l'imposta nella misura del 6% sulla quota dello zio. Per la donazione da parte della madre, l'ufficio ha ritenuto applica-

bile la franchigia prevista.

Il provvedimento veniva impu-

gnato dinanzi al giudice tributario eccependone l'illegittimità. Il collegio emiliano ha innanzitutto rilevato che secondo la disciplina dell'imposta di donazione (articolo 1, comma 4-bis, Dlgs 346/90) sono irrilevanti le liberalità indirette funzionalmente collegate ad atti concernenti il trasferimento di un'azienda o di un immobile, qualora per tale atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale ovvero dell'Iva. Secondo l'Agenzia, però, tale disposizione non era applicabile perché il preliminare non era l'atto al quale applicare l'imposta di registro ovvero l'Iva, visto che la liquidazione sarebbe di fatto rinviata al momento di stipula della compravendita.

Il giudice, sul punto, ha tuttavia ritenuto che tale tesi non tiene conto del fatto che il preliminare costituisce di norma il primo atto della sequenza negoziale volta al definitivo trasferimento del diritto reale. Il contratto definitivo è giuridicamente legato all'esecuzione del contratto preliminare, costituendo il momento attuativo dell'obbligo traslativo già assunto dalle parti in sede di contratto preliminare. La finalità di quest'ultimo è di impegnare le parti, anche se provvisoriamente, rinviando a un prossimo futuro la definitiva regolamentazione dell'affare. Il trasferimento, quindi, non rappresenta un evento futuro e incerto, ma costituisce un atto dovuto delle parti in esecuzione di un preciso vincolo giuridico.

Per tale ragione, quindi, la Ctp ha ritenuto applicabile l'esenzione prevista per l'imposta di donazione anche al preliminare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

