

Compravendite, esente la scrittura che cambia le modalità di pagamento

Imposta di registro

Bocciato il prelievo del 3% sull'intesa che sostituisce un assegno con 36 cambiali

L'accordo siglato dopo l'atto non ha natura transattiva con concessioni reciproche

Marco Nessi
Roberto Torelli

Stop al prelievo del 3% sulla scrittura privata con cui si modificano le modalità di pagamento in una compravendita immobiliare. Lo ha chiarito la Cgt di II grado della Puglia nella sentenza 2869/1/2023 (presidente Leuci, relatore Daddabbo). Secondo i giudici l'articolo 9 della Tariffa Parte prima allegata al Dpr 131/86 — che assoggetta all'impo-

sta di registro proporzionale (3%) «gli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale» — non è applicabile alla scrittura privata con cui le parti di un atto di compravendita immobiliare pattuiscono una diversa modalità di pagamento di una parte del prezzo, sostituendo l'assegno bancario con titoli cambiari aventi diverse scadenze senza riconoscimento di interessi a favore del venditore. Infatti, la scrittura privata, limitandosi a disciplinare una diversa modalità di pagamento del prezzo, non ha la natura di transazione tra le parti né contiene la previsione di una prestazione a contenuto patrimoniale, per cui è estranea all'applicazione del prelievo in esame.

La vicenda

Nel caso specifico, successivamente alla stipula di un atto di compravendita immobiliare il cui prezzo era stato in parte pagato mediante assegno bancario, le parti redigeva-

no una scrittura privata nella quale concordavano di sostituire l'assegno con 36 effetti cambiari di pari importo e diverse scadenze senza il riconoscimento di interessi a favore del venditore. Questa scrittura veniva riqualificata come un accordo transattivo non registrato da parte dell'ufficio, con conseguente richiesta della corrispondente imposta di registro proporzionale non versata. In particolare, secondo l'ufficio, tale accordo aveva la natura di una transazione in quanto contenente reciproche concessioni tra le parti (consistite nella restituzione dell'assegno bancario ed il contestuale rilascio degli effetti bancari) finalizzate a evitare la nascita un futuro contenzioso.

L'avviso di liquidazione è stato annullato dal giudice tributario. Nel dettaglio è stata esclusa la possibilità di qualificare la scrittura privata come una transazione, dal momento che la stessa non aveva modificato i termini di quanto pattuito nell'originario atto di compravendita,

essendo rimasto immutato il corrispettivo da pagare, ma si era limitata a sostituire un mezzo di pagamento (assegno bancario) con un altro (cambiali), senza alcuna previsione di interessi per la dilazione di pagamento.

La sentenza

La decisione di primo grado è stata confermata anche dai giudici di appello che hanno chiarito non solo che la scrittura in esame non è una transazione (non contenendo alcuna reciproca concessione fra le parti per evitare o porre fine ad un contenzioso), ma anche che, a prescindere dalla qualificazione della scrittura, il richiamo all'articolo 9 della Tariffa Parte prima del Tur è errato, dal momento che la scrittura privata si era limitata a disciplinare una diversa modalità di pagamento del prezzo della compravendita immobiliare, sostituendo l'assegno bancario con titoli cambiari aventi diverse scadenze.