

La vendita di immobili pubblici evita il registro: irrilevante l'acquirente

Imposta indirette

Non può essere prevista nessuna limitazione di carattere soggettivo

Emanuele Mugnaini

L'esenzione dall'imposta di registro – prevista per l'alienazione di immobili appartenenti allo Stato e agli enti pubblici in genere – si applica prescindere dalla tipologia di soggetto acquirente. A dirlo è la Cgt Veneto con la sentenza 996/3/2023 (presidente Minelli, relatore Sarragioto).

La vicenda trae origine dalla cessione di un immobile di proprietà dello Stato. In sede di rogito era stata chiesta dalla società acquirente l'applicazione del regime di esenzione dalle imposte di registro, bollo e ipocatastali, prevista dall'articolo 1, comma 275 della legge 311/2004, a fronte del rimando operato dal comma 3 dell'articolo 11-quinquies, Dl 203/2005 che disciplina la dismissione degli immobili pubblici.

L'agenzia delle Entrate provvedeva al recupero dell'imposta di registro, ritenendo non rispettato il requisito soggettivo previsto dal comma 275: l'esenzione spetta con esclusivo riferimento ai trasferimenti di immobili di proprietà dei Comuni effettuati nei confronti di fondazioni, società di cartolarizzazione e associazioni riconosciute.

Il ricorso proposto dalla società acquirente e dal notaio rogante, respinto in primo grado, era oggetto di appello.

I giudici veneti, nel riformare la

sentenza impugnata, hanno accolto l'appello sulla base del presupposto che il rimando operato al comma 275 fosse da intendersi riferito al solo trattamento impositivo e non anche ai requisiti soggettivi in esso indicati.

Questo perché, chiosa il collegio, così ragionando l'agevolazione sarebbe da intendersi riferita unicamente alle compravendite intervenute tra una ben precisa categoria di soggetti – i Comuni quali venditori e gli enti indicati dalla norma quali acquirenti – mentre l'articolo 11-quinquies è applicabile alla generalità delle cessioni di immobili pubblici. Pertanto, nessuna limitazione soggettiva può essere applicata al soggetto acquirente, a meno di non rendere l'esenzione di fatto inapplicabile.

La pronuncia in esame desta qualche perplessità. Dalla lettura del comma 1 del menzionato articolo 11-quinquies emerge, infatti, seppure non con immediatezza, che il legislatore del Dl 203/2005 ha inteso ricomprendere nella disciplina anche gli immobili appartenenti agli enti territoriali, stante il rimando all'articolo 1, comma 2 del Dlgs 165/2001. Il rinvio all'articolo 1, comma 275 della legge 311/2004, disciplina il trattamento di favore per una specifica tipologia di atti quale sottoinsieme del genus principale. La Cgt ha supportato la propria decisione sulla base del fatto che fino al 31 dicembre 2005 l'agevolazione in parola spettasse anche ai trasferimenti in favore di società commerciali genericamente intese e non esclusivamente di cartolarizzazione. Occorre tuttavia notare come il trasferimento contestato sia avvenuto in data successiva – nel 2019 – rispetto all'intervenuta modifica normativa.