

Registro proporzionale per il contratto vincolato al pagamento del prezzo

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 23 MARZO 2024 | Angelo Busani

È meramente potestativa la condizione sospensiva che subordina l'efficacia di un contratto al pagamento, da parte dell'acquirente, del prezzo pattuito nel contratto stesso. È quanto l'agenzia delle Entrate sorprendentemente afferma nella risposta a interpello 78 del 22 marzo 2024, nella quale, di conseguenza, si conclude che il contratto recante la condizione si considera fiscalmente privo di condizione e, quindi, da sottoporre immediatamente a tassazione con imposta proporzionale. La lettura del documento (che dovrebbe far molto riflettere sul punto dell'opportunità di presentare certi interpelli) sorprende perché l'Agenzia travisa completamente il concetto di condizione meramente potestativa. Si tratta della condizione che i manuali di istituzioni di diritto privato descrivono come un evento futuro e incerto dipendente dal capriccio di uno dei contraenti (sul Torrente si legge l'esempio «se mi metterò il cappello») e cioè un comportamento che è del tutto indifferente tenere o non tenere. Il Codice civile prende in considerazione questa condizione per affermare la nullità del contratto cui sia apposta la condizione meramente potestativa dipendente da un comportamento del soggetto che aliena un bene o assume un obbligo: la ragione è che se io sottopongo il contratto a un mio futuro capriccio, con ciò evidenzio la volontà di impegnarmi. Quel contratto, quindi, non è un contratto. La legge fiscale (l'articolo 27, comma 3, del Dpr 131/1986) riprende pari pari il concetto civilistico, parlando del contratto contenente una condizione che fa dipendere gli effetti del contratto «dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore». La ragione della norma fiscale è antielusiva (e speculare alla ratio civilistica): se compro un bene sotto la condizione di un mio capriccio (con l'obiettivo di non pagare le imposte di trasferimento fino a che il capriccio non si verifica), il fisco presume che il contratto sia privo di condizione (e pretende l'immediata tassazione) a causa dell'inconsistenza della condizione stessa. C'è quindi da chiedersi se la cosiddetta «condizione di adempimento» sia una condizione meramente potestativa per l'acquirente: si tratta della condizione con la quale l'obbligazione di pagamento del prezzo che origina dal contratto viene dai contraenti pattuita anche come evento dalla cui verifica dipende anche l'efficacia del contratto. Se una compravendita è soggetta alla condizione del pagamento da parte dell'acquirente, fino a quel momento la proprietà non passa dal venditore all'acquirente. Ora, la tesi delle Entrate, secondo cui la condizione di adempimento sarebbe meramente potestativa, è evidentemente irricevibile in quanto, anzitutto, nessun pagamento, a meno che non sia del tutto irrisorio, può essere qualificato come un evento completamente irrilevante per chi deve effettuarlo. Inoltre, se le parti contraenti convengono di condizionare il contratto all'adempimento dell'obbligo di pagamento dell'acquirente, costui è gravato da una posizione obbligatoria, che non può certo essere qualificata come futile, irrisoria, capricciosa, indifferente o inconsistente, non fosse altro che per le conseguenze che può avere l'inadempimento di un obbligo, il quale, anche se dedotto in una condizione sospensiva, resta pur sempre vincolante e foriero di responsabilità verso il contraente che lo subisce. © RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI	La posizione È meramente potestativa la condizione sospensiva che subordina l'efficacia di un contratto al pagamento, da parte dell'acquirente, del prezzo pattuito nel contratto L'effetto Il principio espresso nella risposta a interpello 78/2024 porta alla conseguenza che il contratto recante tale condizione si considera fiscalmente privo di condizione e, quindi, da sottoporre immediatamente a tassazione con l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale
---------------	---