ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 15/04/2013

All'indirizzo http://www.diritto.it/docs/34926-immobili-e-passivit-la-corretta-determinazione-della-base-imponibile-delle-imposte-ipotecaria-e-catastale

Autore: Studio Legale Tributario Leo

Immobili e passività: la corretta determinazione della base imponibile delle imposte ipotecaria e catastale.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LEO
P.zza L. Ariosto, n. 30 - 73100 – LECCE
Tel./fax: 0832 455433
www.studiotributarioleo.it
e-mail: info@studiotributarioleo.it

IMMOBILI E PASSIVITÀ: LA CORRETTA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELLE IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE.

La questione da trattare attiene alla corretta determinazione della base imponibile ai fini delle imposte ipotecaria e catastale nell'ipotesi di conferimento di un bene immobile in società oppure nell'ipotesi di cessione d'azienda ricomprendete un bene immobile, con contestuale accollo da parte del soggetto avente causa di una passività contratta dal dante causa. Il punto nodale è quando tale passività può essere considerata nel calcolo del valore dell'immobile conferito o ceduto ai fini della determinazione della base imponibile delle imposte ipocatastali.

Ebbene, come stabilito da consolidata giurisprudenza di legittimità, nel caso di conferimento di un bene immobile in una società oppure nel caso di cessione di un'azienda che ricomprende un bene immobile, la base imponibile ai fini delle imposte ipotecarie e catastali va determinata tenendo conto del valore dell'immobile e delle "***sole passività ad esso strettamente inerenti***".

Al riguardo, è d'uopo menzionare Cassazione n. 9906 del 5/05/2011 a mente della quale "*la base imponibile delle imposte ipotecarie e catastali per il trasferimento* inter vivos *ovvero* mortis causa*, di beni immobili, quando compresi nell'ambito di una azienda trasferita o caduta in successione, attesa la diversità di oggetto propria di ogni singola imposta – trasferimento di ricchezza mobiliare o immobiliare per l'imposta di registro o di successione; formalità che riguardano solo i beni immobili per le altre due imposte -, va determinata tendendo conto del valore dell'immobile in sé considerato e delle sole passività ad esso strettamente inerenti*". Nello stesso senso si pone Cassazione n. 11776 del 12/05/2008.

Pregevole di nota è Cassazione n. 2074 del 4/02/2004 secondo la quale la base imponibile de qua "*va determinata tenendo conto del valore degli immobili in sé considerati e dei debiti ad essi strettamente inerenti,* ***ma non anche delle passività relative all'azienda in cui sono compresi***".

Del pari Cassazione n. 18829 del 30/08/2006 secondo cui "*la base imponibile di tali imposte [ipotecaria e catastale] va calcolata tenendo conto del valore degli immobili (accertato ai fini dell'imposta di registro), al netto dei soli debiti ad esso strettamente inerenti, non anche della quota parte di passività relative all'azienda nel suo complesso*".

Dal prospettato quadro giurisprudenziale si evince che nel caso di conferimento di un bene immobile in una società, la base imponibile ai fini delle imposte ipotecaria e catastale va determinata considerando il valore venale dell'immobile al netto delle sole passività strettamente collegate all'immobile. Tali non possono essere considerate, secondo il parere della Suprema Corte, le passività relative all'azienda. Si pensi, ad esempio, ad un debito commerciale il quale viene accollato dalla società conferitaria. Pertanto, nel caso di conferimento di un'azienda nella quale sia ricompreso un bene immobile, il valore dell'immobile ai fini dell'assoggettabilità alle imposte ipocatastali deve essere calcolato al lordo delle passività relative all'azienda.

Il discorso cambia totalmente nel caso in cui la passività accollata dalla società conferitaria o cessionaria sia <u>strettamente inerente all'immobile trasferito</u>.

Cosa si intende per "stretta inerenza"? La Corte di Cassazione non definisce espressamente il predetto concetto. Tuttavia, la Suprema Corte ritiene che tale inerenza non sussiste nel caso in cui il bene immobile sia oggetto di ipoteca a garanzia di un certo debito (Cassazione n. 11776 del 12/05/2008; Cassazione n. 9906 del 5/05/2011; Cassazione n. 2074 del 4/02/2004). Pertanto, se il debito X è garantito da ipoteca sul bene immobile Y, nel momento in cui bene *de quo* viene trasferito (conferito o ceduto), ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, il valore del bene immobile deve essere determinato al lordo del debito gravante sullo stesso.

Ciò detto, è opinione di chi scrive che vi è stretta inerenza tra passività e bene immobile nel momento in cui il debito accollato dall'avente causa è stata contratto in origine al fine di garantirsi la provvista economica necessaria all'acquisto del bene immobile. Vi deve essere dunque un legame di strumentalità tra passività e bene immobile: il debito deve essere stato acceso al fine di acquistare l'immobile.

Del resto, la Corte di Cassazione sembrerebbe dare una definizione "in negativo" della nozione di "stretta inerenza" laddove esclude dalla detrazione le passività relative all'azienda

in cui è eventualmente ricompreso il bene immobile oggetto di tassazione. Per "passività relativa all'azienda" non può che intendersi un debito "esterno" rispetto al bene immobile, cioè un debito formatosi a seguito del sostenimento di costi necessari alla gestione aziendale. Detta entità esterna (azienda), in quanto tale, non è assoggettabile alle imposte ipotecaria e catastali, le quali, invece, riguardano precipuamente i beni immobili.

Secondo le parole di Cassazione n. 18829 del 30/08/2006: "*mentre l'imposta di registro investe il valore complessivo dell'azienda trasferita – dal quale si debbono dedurre, a norma del DPR n. 131 del 1986, articolo 51, comma 4, le passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa – le imposte ipotecaria e catastale hanno ad oggetto formalità (trascrizioni, iscrizioni e annotazioni nei pubblici registri) che riguardano solo i beni immobili: con la conseguenza che la base imponibile di tali imposte va calcolata tenendo conto del valore degli immobili (accertato ai fini dell'imposta di registro), al netto dei soli debiti ad essi strettamente inerenti, non anche della quota parte di passività relative all'azienda nel suo complesso*".

Quindi, se la passività è sorta per affrontare spese attinenti all'immobile, è evidente che tale passività deve essere considerata nel momento in cui il bene immobile venga conferito e ceduto e si deve determinare il relativo "valore" ai fini delle imposte ipotecaria e catastale. **Pertanto se si accerta il rapporto di inerenza tra passività e bene immobile, il valore di quest'ultimo ai fini delle imposte ipotecaria e catastale deve essere determinato al netto delle passività relative.** Per fare un esempio, poniamo che un soggetto accenda un finanziamento di 80 al fine di acquistare un immobile del valore di 100. Il restante 20 viene coperto con risorse finanziarie proprie.

Successivamente, il soggetto, socio della società Alfa, conferisce l'immobile *de quo* in Alfa con contestuale accollo da parte di quest'ultima del debito di 80. In tale caso, è evidente che il valore dell'immobile da considerare ai fini delle imposte ipotecaria e catastale non è 100 bensì 20, ossia il valore venale dell'immobile al netto della passività ad esso strettamente inerente.

Lecce, 5 aprile 2013 *Studio Legale Tributario Leo*