

Giurisprudenza

## La compravendita “impossibile” deve essere comunque registrata

**La nullità o l’annullabilità dell’atto di alienazione di un immobile non dispensa, in ogni caso, dall’effettuazione delle dovute formalità e dal pagamento delle relative imposte**



In tema di Registro, la sentenza che dichiara l’invalidità dell’atto di compravendita di un immobile adibito a usi civici non incide sull’obbligo di chiederne la registrazione, né su quello di pagare la relativa imposta, ma costituisce soltanto titolo per ottenere la restituzione di quanto versato. Lo ha precisato la Corte di cassazione, con l’ordinanza 6834 del 19 marzo 2018.

### **Il fatto**

La vicenda trae origine dall’avviso di liquidazione relativo all’imposta di registro su di un contratto di compravendita immobiliare, per l’annualità 2015, notificato al contribuente che prontamente impugnava in Commissione tributaria di primo grado, eccependo sia la decadenza quinquennale per la richiesta registrazione sia che l’atto *de quo* non poteva produrre alcun effetto giuridico, in quanto l’immobile era soggetto a uso civico. Con pronuncia favorevole al contribuente, l’autorità giudiziaria accoglieva il ricorso annullando l’avviso di liquidazione.

L’Amministrazione finanziaria ricorreva in appello, facendo presente che il contribuente aveva venduto un bene immobile, ma la registrazione di tale atto non era mai avvenuta. L’Agenzia era venuta a conoscenza di tale scrittura in quanto presentata durante un contraddittorio con l’ufficio. La commissione tributaria regionale respingeva le richieste della parte ricorrente, confermando la decisione di primo grado.

Secondo la Ctr i “*beni immobili gravati da usi civici sono assimilabili ai beni demaniali e da ciò deriva l’inalienabilità, l’incommerciabilità e la non usucapibilità dei medesimi. Gli atti di trasferimento di beni gravati da usi civici, che non siano stati liberati attraverso i procedimenti di liquidazione previsti dalla Legge n. 1766/1927 e dalle Leggi regionali, sono viziati da nullità assoluta*”.

Quindi essendo incontestato che il bene immobile fosse gravato da usi civici, esso è inalienabile. Conseguentemente “*l’atto dal quale scaturisce l’avviso di liquidazione, compravendita immobiliare di bene soggetto ad uso civico Comunale con scrittura privata, non produce alcun effetto giuridico in ordine al passaggio di proprietà*”, pertanto non può essere considerato un atto di compravendita immobiliare.

L'Agenzia delle entrate propone ricorso in Cassazione, con un unico motivo, denunciando violazione e falsa applicazione dell'articolo 38, Dpr 131/1986, in relazione all'articolo 360, n. 3, cpc.

A giudizio della ricorrente la nullità o l'annullabilità di un atto (nel caso concreto gravato da usi civici) non avrebbe dispensato dall'obbligo di chiedere la registrazione e pagare la relativa imposta.

Inoltre, la scrittura privata esibita dalla contribuente è sia da un punto di vista sostanziale sia da un punto di vista formale un contratto di compravendita, ricorrendo tutti i presupposti di cui al codice civile.

In ogni caso, seppur nullo e certamente non inesistente, l'atto è comunque soggetto alle imposte ai sensi dell'articolo 38 sopra richiamato, secondo il quale *“la nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta. L'imposta assolta a norma del comma 1 deve essere restituita, per la parte eccedente la misura fissa, quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma”*.

### **La decisione**

A giudizio della suprema Corte, investita della controversia, il motivo è fondato e la sentenza va cassata con rinvio alla Commissione regionale.

Infatti, in materia di imposta di registro, la nullità o l'annullabilità dell'atto imponibile non incidono sull'obbligo di chiederne la registrazione, né su quello, conseguente, di pagare la relativa imposta, tanto principale quanto complementare, ma costituiscono soltanto titolo per ottenere la restituzione dell'imposta assolta, subordinatamente, però, non alla mera declaratoria di invalidità dell'atto con sentenza passata in giudicato, bensì all'accertata contemporanea sussistenza di due ulteriori condizioni, rappresentate dalla non imputabilità alle parti del vizio che ha determinato la caducazione dell'atto e dall'insuscettibilità di ratifica, convalida o conferma dello stesso.

Già con sentenza n. 7340/2011 la Corte di legittimità aveva affermato che il riferimento della norma contenuta nel Dpr 131/1986, articolo 38, comma 2, agli atti dichiarati nulli o annullati, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato, che non siano suscettibili di ratifica, convalida o conferma, *“connota una nozione di imputabilità che attiene a comportamenti non soltanto direttamente rivolti alla produzione dell'atto viziato, ma anche a quelli in cui l'invalidità possa essere facilmente prevedibile come conseguenza di circostanze già note”*.

Ne è esempio chi, ben sapendo di aver concesso un diritto di opzione a un soggetto, alieni a un terzo il medesimo bene, così correndo il rischio di concludere un negozio dall'esito incerto.

Ancora, con sentenza n. 22606/2012 la Cassazione, nel premettere che i principi informatori in materia fiscale non corrispondono a quelli propri del settore prettamente civilistico, aveva specificato che *“la nullità civilistica dell'atto non incide sull'obbligazione tributaria dovuta dal comproprietario che ha sottoscritto l'atto, ma al più sulla ripetizione delle somme relative”*.

**Salvatore Tiralongo**

*pubblicato Giovedì 29 Marzo 2018*

---