

**Civile Ord. Sez. 5 Num. 5745 Anno 2018**

**Presidente: DI IASI CAMILLA**

**Relatore: DE MASI ORONZO**

**Data pubblicazione: 09/03/2018**

**ORDINANZA**

sul ricorso 21607-2012 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

FORNI ANTONIO, elettivamente domiciliato in ROMA VIA LUDOVISI 35, presso lo studio dell'avvocato MARISA PAPPALARDO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GUIDO BONFANTE;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 23/2012 della COMM.TRIB.REG. di TORINO, depositata il 25/05/2012;

2018

115

•  
udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 24/01/2018 dal Consigliere Dott. ORONZO  
DE MASI.

## **RITENUTO**

che la controversia riguarda l'impugnazione dell'avviso di liquidazione con il quale l'Agenzia delle Entrate determinava la maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale, dovuta per lo scioglimento, ex art. 1372 c.c., di un contratto di compravendita immobiliare per mutuo consenso delle originarie parti contraenti, atto quest'ultimo per il quale avevano corrisposto l'imposta in misura fissa;

che Antonio Forni, notaio rogante, aveva ricevuto la notifica, da parte dell'Ufficio, dell'avviso di liquidazione con cui veniva recuperata a tassazione la differenza tra quanto (Euro 168,00) versato in sede di registrazione dell'atto in questione, e quanto dovuto in base alle aliquote ordinarie, ed il contribuente ricorreva innanzi alla CTP di Torino sostenendo che, nella specie, dovessero applicarsi le imposte in misura fissa, ex art. 28, comma 1, D.P.R. n. 131 del 1986;

che il giudice di primo grado riteneva legittimo l'impugnato avviso di liquidazione e dovute le maggiori imposte richieste, ma la CTR del Piemonte, con la sentenza n. 23/05/12, depositata il 25/5/2012, accoglieva l'appello sul rilievo che è applicabile l'art. 28, comma 2, del D.P.R. citato, in quanto nell'atto risolutivo del consenso non si configurano prestazioni ulteriori, rispetto al precedente contratto di compravendita, avendo la risoluzione per mutuo consenso comportato soltanto il venir meno degli effetti traslativi della precedente vendita (per il venditore, l'obbligo di consegnare l'immobile, per il compratore, quello di pagare il prezzo pattuito), e che ove fossero state pattuite prestazioni ulteriori (quale corrispettivo per far venire meno il consenso precedentemente prestato), esse certamente sarebbero state soggette ad imposizione proporzionale, ma nella specie "il contratto di mutuo dissenso sostanzia una risoluzione da cui non deriva alcuna attribuzione patrimoniale", e deve quindi considerarsi adeguata l'imposizione in misura fissa e non quella in misura proporzionale;

che l'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza di secondo grado ed il contribuente resiste con controricorso;

## **CONSIDERATO**

che con l'unico motivo di impugnazione la ricorrente denuncia, relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'art. 28, D.P.R. 131 del 1986, in combinato disposto con gli artt. 1372 e 1376 c.c., in quanto il mutuo

consenso rileva quale ipotesi contrattuale capace di propri e specifici effetti traslativi, determinando tra le parti effetti non solo propriamente obbligatori, ma la retrocessione del bene oggetto del precedente contratto traslativo della proprietà, rientrando il bene compravenduto nel patrimonio dell'originario alienante, di tal che nella fattispecie in esame non sussiste alcuna delle condizioni per le quali è contemplata la tassazione in misura fissa, e cioè clausola o condizione espressa nel contratto, ovvero la sua stipula per atto pubblico, o scrittura privata autenticata, entro il termine di due giorni dalla sua conclusione, secondo quanto chiaramente disposto dal richiamato art. 28, comma 1, D.P.R. n. 131 del 1986;

che, come questa Corte ha già avuto modo di affermare, "la risoluzione convenzionale integra un contratto autonomo con il quale le stesse parti, o i loro eredi, ne estinguono uno precedente, liberandosi dal relativo vincolo", e "la sua peculiarità è di presupporre un contratto precedente fra le medesime parti e di produrre effetti estintivi delle posizioni giuridiche create da esso", ed ancora poiché "l'effetto ripristinatorio è, peraltro, espressamente previsto (art. 1458 c.c.) per il caso di risoluzione per inadempimento anche dei contratti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali", non è "dato pertanto riscontrare impedimenti ad un accordo risolutorio con effetto retroattivo di un contratto ad efficacia reale, fatto salvo l'onere della forma *"ad substantiam"*: "la forma scritta costituisce requisito necessario dei contratti risolutivi del diritto di proprietà sui beni immobili, dovendo dai medesimi trarsi con sufficiente certezza tutti gli elementi del negozio cui le parti abbiano inteso dare vita, quali l'indicazione del bene ritrasferito e del prezzo, nonché la manifestazione della effettiva volontà di operare il nuovo trapasso del bene" (Cass. n. 20445/2011);

che, infatti, secondo la giurisprudenza costante di questa Corte, "il mutuo dissenso, che è un nuovo contratto, con contenuto eguale e contrario a quello originario, è soggetto a tassazione ex art. 28, comma 2, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, regola residuale applicabile a tutti gli atti risolutivi di negozi giuridici che non trovino la loro fonte in clausole o condizioni contenute nel negozio da risolvere (o in patto autonomo stipulato entro il secondo giorno successivo alla sua conclusione." (Cass. n. 4134/2015; n. 8132/2016);

che l'odierno intimato deduce, a sostegno della diversa tesi che esclude, nei casi come quello di specie, l'applicazione delle aliquote previste per i trasferimenti di beni immobili, anzitutto, la mancanza di effetti traslativi dell'atto di mutuo consenso e, in secondo luogo, la circostanza che l'art. 28, comma 2, D.P.R. n. 131 del 1986, correttamente interpretato, consente l'applicazione dell'imposta in misura

proporzionale solo sull'eventuale corrispettivo fissato dalle parti, in quanto esso effettivamente rientra tra le "prestazioni derivanti dalla risoluzione" di cui alla richiamata disposizione;

che, tuttavia, siffatte argomentazioni, fatte proprie dal Giudice di appello, sono state disattese dalla giurisprudenza di questa Corte che afferma, da tempo, che lo scioglimento per mutuo consenso di un contratto a effetti traslativi realizza un nuovo trasferimento di proprietà, tant'è che - come innanzi ricordato - ove abbia ad oggetto beni immobili, è richiesta la forma scritta *ad substantiam*, proprio in ragione del fatto che viene operato un nuovo trasferimento del bene al precedente proprietario (Cass. 3935/2014; n. 8234/2009; n. 4906/1998; n. 8878/1990; n. 6959/1988);

che, com'è stato efficacemente evidenziato, "le imposte di registro, ipotecaria e catastale, percepibili sul trasferimento connesso all'atto, non hanno per oggetto l'atto in sé, ma - al pari di qualsiasi altra ipotesi di trasferimento di proprietà, quale che sia la persona che la effettua e a qualsiasi titolo ciò avvenga (vendita, donazione, successione, conferimento in società, o decisione giudiziaria) - l'effetto che ne consegue (art. 20 del D.P.R. n. 131 del 1986)", e che in base all'art. 28 del D.P.R. più volte citato, "solo allorché la risoluzione di un contratto dipenda da clausola (o da condizione) risolutiva in esso apposta (ovvero stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il secondo giorno non festivo successivo a quello di sua conclusione), la risoluzione resta soggetta a imposta in misura fissa. Mentre, come detto, nello scioglimento per mutuo consenso, l'effetto è rappresentato dal (nuovo) trasferimento di proprietà, seppure con efficacia *ex tunc*, e fermi - *more solito* - sul piano civilistico gli eventuali diritti dei terzi aventi causa e dei creditori che abbiano compiuto atti di esecuzione sul bene". (Cass. n. 3935/2014 citata);

che la fattispecie qui esaminata è suscumbibile nella ipotesi disciplinata dall'art. 28, comma 2, D.P.R. n. 131 del 1986, atteso che l'atto di mutuo consenso è intervenuto il 5/2/2010, a distanza di oltre due anni da quando si erano pienamente realizzati gli effetti traslativi della compravendita immobiliare stipulata (il 18/7/2007) tra Giovanni Rossetto, alienante, e Danilo Rossetto, acquirente, ed il *contrarius actus*, sebbene abbia senz'altro comportato appunto la risoluzione degli effetti già prodotti (trasferimento della proprietà a fronte del pagamento del prezzo), è tuttavia esso stesso produttivo di propri e specifici effetti reali, in quanto la retrocessione del bene, sotto il profilo fiscale, realizza nuovamente il presupposto dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, trattandosi di atto traslativo, sintomatico di una nuova manifestazione di ricchezza;

che, pertanto, la previsione secondo cui "l'imposta è dovuta per le prestazioni derivanti dalla risoluzione" non può essere ricollegata, come sostenuto dal contribuente, unicamente al caso in cui sia stato stabilito un "corrispettivo" per lo scioglimento del rapporto contrattuale;

che, in conclusione, il ricorso va accolto e la sentenza impugnata cassata senza rinvio (art. 384, comma 2, c.p.c.), in quanto, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito con il rigetto del ricorso originario del contribuente;

che l'evoluzione della vicenda processuale giustifica la compensazione delle spese dei gradi di merito, mentre la regolazione delle spese del giudizio di legittimità va improntata al canone della soccombenza;

### **P.Q.M.**

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito rigetta il ricorso originario del contribuente. Condanna l'intimato a rifondere all'Agenzia delle Entrate le spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi € 4.800,00 per compensi, oltre rimborso spese prenotate a debito. Compensa tra le parti le spese relative ai gradi di merito.

Così deciso in Roma, in camera di consiglio, il 24 gennaio 2018.