

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Ai fini dell'imposta di registro le passività rilevano se sono connesse al bene conferito***

di Fabio Landuzzi

L'Ordinanza n. 3444 del 14 febbraio 2014 della Corte di Cassazione ritorna sul tema controverso dei **requisiti** necessari affinché una **passività inclusa** nell'ambito di un **conferimento di beni** possa assumere **rilevanza** ai fini della determinazione dell'**imposta di registro**, ovvero possa diminuire la base imponibile dell'imposta d'atto.

**Il caso** oggetto della sentenza in commento riguarda un **conferimento di immobili**. L'imposta di registro era stata liquidata dal contribuente deducendo dal valore dell'immobile conferito tutte le **passività accollate** alla società conferitaria. L'Agenzia delle Entrate, sul presupposto che **solo le passività connesse** agli attivi conferiti possano essere **legittimamente sottratte dal valore** degli elementi attivi ai fini della determinazione dell'imponibile dell'imposta proporzionale di registro, aveva emesso un avviso di liquidazione. In pratica, l'Amministrazione aveva **ritenuto indebita la deduzione delle passività** poiché **difettava il requisito** della deducibilità costituito dalla prova della **specifica inerenza della passività** accollata alla conferitaria rispetto agli immobili conferiti. L'avviso di liquidazione era stato impugnato dal contribuente e nei primi due gradi di giudizio la tesi del contribuente era stata avallata dai Giudici.

Di diverso avviso è invece stata la Cassazione. Il suo ragionamento parte dalla constatazione che **l'articolo 50, comma 3, del DPR 131/1986** sancisce che quando sono conferiti in una società degli immobili, dei diritti reali immobiliari o delle aziende, la **base di imponibile dell'imposta di registro** "per la parte relativa a tali conferimenti" si determina avuto riguardo al **valore di tali elementi "al netto di passività o oneri"**. Viene richiamata altra **giurisprudenza della Suprema Corte** (per tutte, **l'Ordinanza n. 2577/2011**) secondo la quale la Corte di Cassazione ha nel tempo reiteratamente affermato che, in tema di imposta di registro, qualora siano conferiti in società immobili, diritti reali immobiliari o aziende, dagli stessi sono **deducibili** ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro **le sole passività ed oneri che siano inerenti** al bene o diritto trasferito.

In particolare, secondo la Cassazione la norma contenuta nel DPR 131/1986 traspone nell'ordinamento italiano la **Direttiva CEE n. 335/69** secondo cui l'imposta è liquidata sul valore reale dei beni di qualsiasi natura conferiti dai soci, previa deduzione delle "obbligazioni assunte e degli oneri sopportati dalla società a causa di ciascun conferimento". Ciò **impone**

quindi la **deduzione delle passività e degli oneri** ma a condizione che tali passività ed oneri siano inerenti all'oggetto del trasferimento; vanno invece esclusi dalla deduzione ai fini della formazione dell'imponibile dell'imposta di registro **le passività e gli oneri** che, seppure gravanti sul conferente ed assunti dalla società conferitaria, **non possono dirsi collegati all'oggetto del trasferimento**.

Secondo la disamina della Cassazione, sarebbe proprio il riferimento alla "causa di ciascun conferimento" contenuto nell'art. 5 della Direttiva CEE a fungere da **ostacolo ad una deduzione indiscriminata delle passività** e degli oneri gravanti sui beni conferiti; si impone invece una **verifica dell'esistenza di un collegamento** tra la passività ed il bene conferito, al fine di perseguire meccanismi elusivi che si concretizzano nella anomala fioritura di mutui che sarebbero costituiti invece in funzione della erosione del carico tributario.