

IMPOSTE INDIRETTE**L'imposta di registro relativa alle vendite di beni altrui**

di Francesca Benini

Seminario di specializzazione

ATTIVITÀ DELL'ATTESTATORE E DELL'ADVISOR FINANZIARIO NELLA GESTIONE DELLA CRISI

[Scopri di più >](#)

La **Corte di Cassazione**, con la [**sentenza n. 35891 del 06.12.2022**](#), si è espressa in merito al regime impositivo da applicare alle operazioni di “**vendita di beni altrui**”.

In particolare, la Corte di Cassazione si è pronunciata in relazione alla **legittimità di un avviso di liquidazione** con il quale l’Agenzia delle Entrate aveva chiesto il pagamento dell’imposta di registro in misura **proporzionale** con riferimento ad un **contratto di vendita** da parte di un soggetto di un **bene immobile di proprietà di terzi** a favore di tre acquirenti.

Tale contratto, in altre parole, prevedeva **l’assunzione da parte del cedente dell’obbligo** di procurare la proprietà del citato immobile agli acquirenti, **senza**, tuttavia, **produrre alcun effetto traslativo** di un diritto reale.

La pretesa impositiva contenuta nell’avviso di liquidazione si basava sul principale e fondamentale motivo che, secondo l’Agenzia delle Entrate, gli **effetti obbligatori** del citato contratto sarebbero stati sostituiti da quelli reali, riconducibili, tuttavia, ad un atto sottoscritto in un secondo momento tra il cedente e i terzi con il quale il primo aveva acquisito la proprietà del bene immobile dai terzi.

In altre parole, l’Agenzia delle Entrate, con il citato avviso di liquidazione, aveva preso il **pagamento dell’imposta di registro proporzionale due volte**: la prima volta, in relazione all’atto di vendita dell’immobile di proprietà di terzi e, la seconda volta, in relazione all’atto di acquisto dello stesso immobile dai terzi da parte del cedente.

La **Corte di Cassazione** ha rigettato la tesi erariale ed ha **accolto il ricorso** presentato dai contribuenti.

Secondo la Corte di Cassazione, infatti, l’operazione oggetto di esame rientra nella fattispecie di “**vendita di cosa altrui**” che, ai sensi dell’[**articolo 1478 cod. civ.**](#), è definita come segue: “*se al*

momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore. Il compratore diventa proprietario al momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa”.

La citata norma, come chiarito dalla **Corte di Cassazione**, definisce la suddetta tipologia di vendita come **costitutiva dell'obbligo per il venditore di procurare l'acquisto al compratore**, effetto reale che si realizza al momento in cui il venditore acquista dal terzo la proprietà del bene venduto.

In tal senso, l'operazione è comunemente qualificata come **vendita obbligatoria**, in cui l'effetto traslativo è differito e dipendente dall'ulteriore evento dell'acquisto del bene altrui.

Il **venditore può adempiere all'obbligo di procurare l'acquisto** secondo due modalità, ossia mediante:

- **l'acquisto della proprietà della cosa da parte del venditore**, con il successivo trasferimento di essa al compratore;
- **la vendita diretta della cosa stessa dal terzo al compratore** (o promissario acquirente), purché tale trasferimento, anche se il venditore (o il promittente venditore) non sia intervenuto nel relativo contratto, abbia avuto luogo in conseguenza di una attività svolta dallo stesso venditore o promittente.

Da un punto di vista tributario, la Corte di Cassazione, con la sentenza oggetto di esame, ha statuito che le operazioni di “vendita di beni altrui” devono essere assimilate alle “**vendite sottoposte a condizione sospensiva**”, in quanto l'efficacia delle stesse è rimessa al verificarsi della condizione dell'acquisto del bene da parte del venditore del bene altrui.

In ragione di tale assimilazione, gli **atti di “vendita di beni altrui” devono essere registrati con il pagamento dell'imposta di registro fissa (articolo 27, comma 1, D.P.R. 131/1986)** e, successivamente, **al momento dell'acquisto della proprietà da parte del terzo, con l'imposta proporzionale**.

Secondo la Corte di Cassazione, infatti, nelle operazioni di “vendita di beni altrui” **non può configurarsi un doppio trasferimento** da assoggettare a imposta di registro in misura proporzionale, poiché tale conclusione si porrebbe in evidente contrasto con il dettato normativo dell'[articolo 1478 cod.civ.](#)

Il doppio trasferimento, inoltre, non sarebbe giustificato nemmeno dalla circostanza che, come sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, nel caso di specie, si sia verificata una doppia trascrizione degli atti. Tale obbligo, infatti, secondo la Corte di Cassazione, è stato adempiuto al solo fine di assicurare il **principio della continuità delle trascrizioni**.

La pronuncia della Corte di Cassazione deve essere accolta con favore in quanto coglie l'essenza delle operazioni di “vendita di beni altrui”, ossia l'essenza che **l'effetto traslativo del**

bene si realizza direttamente e automaticamente solo a seguito della **stipulazione del secondo atto**.

Le operazioni di “vendita di beni altrui”, infatti, **non comportano alcun doppio trasferimento dei beni**.

Una diversa conclusione porterebbe ad esprimere una **ingiustificata duplicazione dell'imposta di registro**.