

Vendita di immobile con riserva di proprietà – Accordo successivo tra le parti di risoluzione del contratto - Effetti sull'imposta di registro - Corte di Cassazione, sez. VI, ordinanza n. 1868 del 21 gennaio 2022.

Retrocessione del bene – Vendita con effetti traslativi immediati – Assoggettamento all'imposta proporzionale con l'aliquota prevista per i trasferimenti immobiliari - Cassazione, sez. VI, ordinanza n. 1868 del 21 gennaio 2022 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Premesso che un contratto di vendita con riserva di proprietà di un immobile era stato risolto consensualmente dalle parti (per mancato pagamento del prezzo da parte dell'acquirente), prevedendosi la retrocessione del bene oggetto del contratto risolto e che la Commissione Tributaria Provinciale aveva accolto, con sentenza confermata in sede di impugnazione dalla Commissione Tributaria Regionale, l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione sostenendo che i giudici "a quo" non avevano considerato che la vendita con riserva di proprietà doveva essere sottoposta ad un'imposta di registro proporzionale anziché fissa come sostenuto dalla Commissione Regionale.

Decisione. La Suprema Corte ha ritenuto fondato il motivo del ricorso, sulla base anzitutto dell'art. 27, II comma del D.P.R. n. 131/1986 (T.U. imposta di registro) ove si afferma che gli atti sottoposti a condizione sospensiva sono registrati con il pagamento dell'imposta in misura fissa e che se la condizione si verifica o l'atto produca i suoi effetti prima del verificarsi di essa, deve riscuotersi la differenza tra l'imposta dovuta secondo le norme vigenti al momento della formazione dell'atto e quella pagata in sede di registrazione, ha affermato che *"in tema di imposta di registro, il contratto con il quale si conviene la risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà di un immobile, comportando la risoluzione della vendita con riserva (cosa che per la legge di registro si verifica anche nell'ipotesi di vendita con riserva di proprietà, poiché tale normativa considera detta vendita immediatamente produttiva dell'effetto traslativo) e deve, quindi, essere assoggettato all'imposta proporzionale da applicarsi con l'aliquota prevista per i trasferimenti immobiliare e non in misura fissa"*.