

## Tassazione indiretta

Agenzia delle Entrate, Risposta ad interpello del 27 giugno 2022, n. 347

**Trattamento fiscale ai fini delle imposte indirette del trasferimento di un immobile a titolo gratuito dalla sfera giuridica della mandataria a quella del mandante.**

Omissis

### Quesito

Il Notaio istante rappresenta che, con contratto scritto in data xx/xx/2010, non registrato, il Signor X ha conferito alla Signora Y, che ha accettato, mandato gratuito senza rappresentanza, ai sensi dell'art. 1705 del codice civile, per l'acquisto, in qualità di mandataria in nome proprio e per conto del mandante, il diritto di piena proprietà di un immobile.

Con detto contratto, il mandante si è obbligato, ai sensi dell'articolo 1719 del codice civile, a somministrare alla mandataria i mezzi necessari per l'esecuzione del conferito mandato, in particolare le somme necessarie al pagamento del prezzo del futuro atto di compravendita nonché delle imposte, tasse e spese da sostenere in relazione all'atto stesso.

La mandataria, di contro, si è obbligata, ai sensi dell'articolo 1706, comma 2, del codice civile, a ritrasferire l'immobile oggetto di acquisto al mandante a sua semplice richiesta, nonché ad amministrarlo sino al momento del ritrasferimento.

In seguito, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio istante, in data xx/xx/2010, la mandataria, in esecuzione del mandato a lei conferito, ha acquistato, in nome proprio, ma per conto del mandante, un immobile, pagando il prezzo di acquisto, le imposte, le tasse e le spese notarili con la provvista precedentemente a lei fornita dal mandante.

In adempimento delle obbligazioni in capo alla mandataria derivanti dall'art. 1706, comma 2, citato, il mandante ha chiesto ora alla stessa di ritrasferirgli la proprietà di detto immobile, in modo che attraverso la trascrizione nei registri immobiliari del relativo atto il mandante medesimo risulti anche formalmente proprietario del bene. La mandataria si è resa disponibile per detto ritrasferimento.

Al riguardo, il Notaio istante fa presente che l'atto notarile necessario a detto ritrasferimento verrà ora stipulato senza la corresponsione, ovviamente, di alcun corrispettivo da parte del mandante, trattandosi di atto compiuto dalla mandataria in adempimento degli obblighi per essa derivanti dal contratto di mandato ed avendo il mandante medesimo già fornito tutti i mezzi necessari sia per l'acquisto, che per il mantenimento dell'immobile. *“Si tratterà, dunque, di atto rientrante nell'ampio genus degli atti a titolo gratuito, ma non connotato da spirito di liberalità, come nelle donazioni, in quanto esso trova la propria causa (esterna) nell'adempimento del mandato senza rappresentanza”*.

Si chiede, pertanto, il corretto regime tributario, in termini di imposte indirette, applicabile al predetto atto.

### Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

Il Notaio istante ritiene che la soluzione, nel caso rappresentato, non possa essere attinta dalla circolare 28/E del 27 marzo 2008, in quanto l'atto di ritrasferimento in esame non costituisce un vincolo di destinazione, essendo privo delle caratteristiche tipizzate dal legislatore, ma non è nemmeno un negozio atipico ascrivibile alla categoria dei negozi fiduciari, rientrando, per converso, nell'ambito di una specifica disciplina dettata dal codice civile agli articoli 1703 e seguenti per un contratto tipico qual è il contratto di mandato, nella fattispecie senza rappresentanza.

A parere dell'istante, la soluzione va ricercata alla luce delle statuizioni contenute nella pronuncia del 30 aprile 2019, n. 11401 della Corte di Cassazione di cui alla, concernente una fattispecie speculare a quella oggetto della presente istanza (contratto di mandato senza rappresentanza ad alienare), nella quale i giudici hanno privilegiato un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'articolo 2, comma 47, del decreto legge n. 262 del 2006, in base alla quale l'applicazione della suddetta norma tributaria va circoscritta correlandola, in senso restrittivo, al rilievo della capacità contributiva comportata dal trasferimento del bene. In particolare, la Suprema Corte ha affermato che quando il trasferimento costituisce un atto sostanzialmente “neutro” che non arreca un reale ed “effettivo incremento patrimoniale al beneficiario” meramente formale della attribuzione, resta esclusa la ricorrenza di alcun “trapasso di ricchezza suscettibile di imposizione indiretta”.

Nel caso di specie, secondo l'istante, l'atto manifestante “capacità contributiva” è quello di acquisto posto in essere dalla mandataria utilizzando la provvista fornita dal mandante, già assoggettato ad imposizione secondo le ordinarie regole tributarie, mentre l'atto di trasferimento dalla mandataria al mandante, atto ha un valore sostanzialmente neutro, che non arreca un reale ed effettivo incremento nella sfera patrimoniale del mandante, essendo questi già titolare sostanziale del bene, ma è funzionale unicamente a far risultare quest'ultimo titolare anche formale del bene medesimo.

Al riguardo, il Notaio istante richiama altresì la risposta ad interpello numero 352 del 18 maggio 2021, nella quale l'Agenzia delle entrate, analizzando il caso della revoca di un *trust* con conseguente ritrasferimento di beni immobili dal *trustee* ai disponenti, ha concluso per l'applicazione al relativo atto delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, sotto la pregnante considerazione che non costituisce indice di capacità contributiva il ritrasferimento effettuato dal “proprietario strumentale” ai disponenti, non ravvisando nella fattispecie prestazioni a carattere patrimoniale suscettibili di imposizione indiretta proporzionale.

### Parere dell'agenzia delle entrate

Con la reintroduzione delle imposte di successione e donazione sono stati equiparati, dal punto di vista fiscale, gli atti a titolo gratuito (diversi dalle donazioni, poiché privi dello spirito di liberalità) agli atti a titolo donativo (aventi spirito di liberalità).

In base al combinato disposto degli articoli 1 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346 (di seguito TUS) e 2, comma 47, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, l'imposta sulle successioni e donazioni si applica anche al trasferimento di beni e diritti mediante atti a titolo gratuito che, come chiarito con circolare 22 gennaio 2008, n. 3/E, comprendono gli atti che non prevedono a carico del beneficiario alcuna controprestazione, ma sono privi dello spirito di liberalità tipico delle donazioni.

Ai sensi del citato articolo 2, comma 47, del decreto legge n. 262 del 2006, in particolare, "È istituita l'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione, secondo le disposizioni del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346".

Nella fattispecie rappresentata, l'istante afferma che il trasferimento gratuito dell'immobile tra le parti avviene per dare seguito ad un contratto di mandato in cui la mandataria si sarebbe impegnata ad acquistare un immobile a nome proprio, ma per conto del mandante, per poi successivamente cederlo al mandante stesso.

Tale ultimo atto, che produce quindi l'effetto di trasferire l'immobile a titolo gratuito a favore del mandante, assume rilievo sotto il profilo fiscale essendo produttivo di effetti reali, ai sensi dell'articolo 1 del TUS, secondo cui "L'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed ai trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi".

Tale soluzione prescinde, quindi, dalla circostanza che tra la cedente e il cessionario sussista un rapporto di mandato senza rappresentanza, disciplinato dall'articolo 1705 e ss. del codice civile; il TUS non prevede alcuna specifica disposizione per i trasferimenti effettuati nell'ambito di tali rapporti contrattuali.

Ne consegue che il citato trasferimento dell'immobile, senza corrispettivo, dalla sfera giuridica della mandataria a quella del mandante è da assoggettare alla ordinaria disciplina dell'imposta sulle successioni e donazioni, secondo le disposizioni recate dal citato articolo 2, comma 47, con applicazione dell'aliquota prevista nella misura dell'8 per cento dal successivo comma 48.

Per le suesposte motivazioni, sono dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura proporzionale, del 2 e 1 per cento, rispettivamente ai sensi degli articoli 1 della Tariffa allegata al d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 e 10 del medesimo d.lgs.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Omissis

## L'imposizione indiretta del ritrasferimento immobiliare in esecuzione di un mandato senza rappresentanza ad acquistare di Simone Francesco Marzo

Nella risposta ad interpello n. 347 del 27 giugno 2022 l'Agenzia delle Entrate ha affermato che il ritrasferimento immobiliare effettuato dal mandatario al mandante in esecuzione di un mandato senza rappresentanza ad acquistare l'immobile, dovrebbe essere considerato quale atto a titolo gratuito, soggetto all'imposta sulle donazioni, oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale. Tale conclusione non sembra condivisibile, trattandosi di un trasferimento con causa solutoria non qualificabile in termini di gratuità, estraneo quindi all'ambito applicativo dell'imposta sulle donazioni e riconducibile in quello dell'imposta di registro. Peraltro, nonostante l'esecuzione del mandato senza rappresentanza ad acquistare un bene immobile si articoli in un duplice trasferimento effettivo della proprietà del bene (dal terzo alienante al mandatario e dal mandatario al mandante), l'imposizione proporzionale di registro dovrebbe essere applicata una sola volta: più in particolare, nel caso del ritrasferimento esecutivo di un mandato ad acquistare, l'imposta proporzionale dovrebbe essere applicata proprio sul ritrasferimento con il quale il mandatario trasferisce al mandante l'immobile che ha acquistato per suo conto, questo essendo l'atto con il quale si realizza definitivamente l'assetto di interessi programmato nel contratto di mandato; sull'acquisto effettuato dal mandatario per conto del mandante, invece, si ritiene debbano essere applicate le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

## Il caso esaminato e la questione controversa

Nella risposta ad interpello n. 347 del 27 giugno 2022 l'Agenzia delle Entrate si pronuncia sul regime di tassazione indiretta dell'atto con il quale il mandatario senza rappresentanza intendeva ritrasferire al mandante un bene immobile acquistato in proprio nome ma per conto del mandante medesimo. Il caso esaminato nell'interpello rientra perfettamente nella fattispecie del mandato senza rappresentanza ad acquistare disciplinata dagli artt. 1705 e 1706 c.c. e può essere sintetizzato nei termini che seguono.

Un soggetto aveva conferito mandato senza rappresentanza per l'acquisto della piena proprietà di un immobile, contestualmente impegnandosi ai sensi dell'art. 1719 c.c. a fornire al mandatario le somme necessarie al pagamento del prezzo e delle spese del futuro acquisto. In esecuzione dell'incarico ricevuto, il mandatario aveva acquistato l'immobile in nome proprio, assoggettando l'atto alle "ordinarie regole tributarie" (1). Giunto il momento di ritrasferire il bene al mandante, come prevede l'art. 1706, comma 2, c.c., il notaio cui era stato chiesto di rogare l'atto chiedeva chiarimenti all'Agenzia delle Entrate sul regime di tassazione indiretta applicabile a tale ritrasferimento. Come si vede, l'interpello riguardava il regime fiscale dell'atto che rappresenta il passaggio esecutivo finale del contratto di mandato, ovvero il trasferimento al mandante del bene acquistato nel suo interesse dal mandatario senza rappresentanza. Nonostante si tratti di una fattispecie negoziale tipica, sull'argomento non constano specifici precedenti giurisprudenziali o di prassi, né la questione risulta essere stata approfondita in dottrina. Come si vedrà meglio nel prosieguo, invero, la giurisprudenza di legittimità aveva già avuto modo di esaminare la fattispecie speculare a quella qui in discussione, avente ad oggetto il trasferimento immobiliare disposto dal mandante al mandatario in esecuzione di un mandato senza rappresentanza ad alienare (2). Il notaio interpellante riteneva di poter ricavare da tale pronuncia un principio applicabile anche alla fattispecie oggetto dell'interpello; l'Agenzia delle Entrate, però, si è dimostrata di avviso diverso, giungendo a

conclusioni assai distanti da quelle accolte dalla Suprema Corte. Prima di esaminare i termini delle due diverse ricostruzioni e di valutare l'eventuale correttezza di quella accolta dall'Agenzia delle Entrate, sono tuttavia opportuni alcuni chiarimenti essenziali sulla figura negoziale del mandato senza rappresentanza, con particolare riguardo al mandato avente ad oggetto l'acquisto di beni immobili.

## Il mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili

Il mandato è, come noto, il contratto con il quale una parte (il mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto di un'altra (il mandante) (3). L'ordinamento prevede l'eventualità che al mandatario sia conferito anche il potere di agire in nome del mandante, con la conseguente applicazione per quanto di ragione delle norme sulla rappresentanza; ma quella appena indicata è, per l'appunto, una mera eventualità, sicché può anche darsi il caso che il mandante non attribuisca al mandatario anche il potere di agire in suo nome.

Laddove al mandato non si accompagni l'attribuzione al mandatario del potere di rappresentare il mandante, è integrata la fattispecie del mandato senza rappresentanza; in tal caso il mandatario agisce in proprio nome e, come stabilisce l'art. 1705, comma 1, c.c. "acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato", atteso che "i terzi non hanno alcun rapporto con il mandante" (così il comma 2, primo periodo, del citato art. 1705 c.c.).

Il successivo art. 1706 c.c. detta alcune norme specificamente destinate a regolare gli acquisti fatti dal mandatario senza rappresentanza, confermando in tal modo che tra gli atti giuridici demandati al mandatario senza rappresentanza possa esservi anche l'acquisto di beni, ivi compresi immobili. Per quanto riguarda questi ultimi, in particolare, il comma 2 dell'art. 1706 c.c. prevede che il mandatario è obbligato a ritrasferirli al mandante, ed aggiunge che "in caso d'inadempimento si osservano le norme relative all'esecuzione dell'obbligo di contrarre".

(1) Non è specificato nel documento di prassi in commento ma è presumibile che il "regime ordinario" cui faceva riferimento il notaio interpellante consistesse nell'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale e nella conseguente applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

(2) Cfr., Cass. Civ., Sez. V, 30 aprile 2019, n. 11401, in questa *Rivista*, 2019, 455. Sul regime fiscale del mandato senza rappresentanza ad alienare si veda, V. Mastroiacovo, *Il mandato ad alienare tra limiti ordinamentali e pregiudizi fiscali*, in *Riv. trim. dir. trib.*, 2018, I, 95 ss.

(3) Per un inquadramento dell'istituto, cfr., F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2015, 1181 ss.; P. Gallo, *Trattato di diritto civile*, VI, *I contratti, Le promesse unilaterali. L'apparenza*, Torino, 2017, 255 ss. Per approfondimenti, limitando l'attenzione ai contributi più recenti, si vedano G. Di Rosa, *Il mandato*, I, *Artt. 1703-1709*, Milano, 2012, *passim*; Id., *Il mandato*, II, *Artt. 1710 - 1730*, Milano 2017, *passim*; AA.VV., *Trattato dei contratti*, diretto da P. Rescigno - E. Gabrielli, 16, *I contratti di collaborazione*, a cura di P. Sirena, Torino, 2011, 27 ss.; A. Luminoso, *Il mandato*, Torino, 2007, *passim*.

Ancorché sul punto non siano mancate opinioni divergenti, dalle disposizioni appena menzionate emerge assai chiaramente che l'attuazione dell'operazione negoziale programmata nel contratto di mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili si articola in due distinti trasferimenti di proprietà, il primo dal terzo alienante al mandatario ed il secondo dal mandatario al mandante. In forza del primo trasferimento, il mandatario acquista la proprietà del bene immobile (4), assumendo al contempo l'obbligo di ritrasferirlo al mandante (5); quanto a questo secondo passaggio, non a caso designato nella lettera della legge come "ritrasferimento", l'opinione prevalente ritiene che esso possa essere disposto anche per atto unilaterale (6) e che debba configurarsi quale atto di natura solutoria la cui causa si rinviene proprio nel contratto di mandato che ne impone l'esecuzione (7). Si tratta, nella sostanza, di una tipica ipotesi di c.d. "pagamento traslativo", cioè di trasferimento di proprietà effettuato *solvendendi causa* del preesistente obbligo di dare in senso tecnico sancito dall'art. 1706, comma 2, c.c., sorto in capo al mandatario per effetto della conclusione del contratto di mandato e del conseguente acquisto del bene immobile per conto del mandante (8).

Come detto nel paragrafo introduttivo, la questione sottoposta all'esame dell'Agenzia delle Entrate riguarda proprio il regime di tassazione indiretta applicabile al ritrasferimento eseguito dal mandatario al

mandante in adempimento dell'obbligo derivante dal contratto di mandato.

## L'imposizione indiretta del ritrasferimento immobiliare: rilievi critici alla tesi dell'Agenzia delle Entrate

Esaminando la questione sottoposta, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che il ritrasferimento dell'immobile dal mandatario al mandante sarebbe soggetto ad imposta sulle donazioni, nonché alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale; in tal modo, l'Agenzia giunge a prefigurare per l'atto di ritrasferimento un carico fiscale complessivo assai gravoso (9) che, peraltro, andrebbe ad aggiungersi alla tassazione applicata sull'atto di acquisto fatto dal mandatario per conto del mandante. Il presupposto argomentativo sul quale si fonda la tesi dell'Agenzia delle Entrate è che il ritrasferimento costituirebbe un atto a titolo gratuito il quale, avendo l'effetto di trasferire definitivamente la proprietà del bene al mandante, integrerebbe il presupposto applicativo dell'imposta sulle successioni e donazioni delineato dall'art. 2, comma 47, L. 3 ottobre 2006, n. 262 (10).

La tesi esposta dall'Agenzia delle Entrate non convince, per diverse ragioni. In primo luogo, non è dato comprendere come si possa riferire l'attributo della gratuità ad un atto con causa solutoria, quale deve pacificamente ritenersi il ritrasferimento del bene acquistato dal mandatario per conto del mandante;

(4) In tal senso, tra gli altri, P. Gallo, *Trattato di diritto civile*, VI, I contratti, *Le promesse unilaterali. L'apparenza*, cit., 256; L. Bigliazzi Geri - U. Breccia - F.D. Busnelli - U. Natoli, *Diritto civile*, 3. *Obbligazioni e contratti*, Torino, 1989, 467, per i quali, in caso di mandato senza rappresentanza ad acquistare un bene immobile, "il meccanismo dell'interposizione reale trova piena applicazione".

(5) A diversa conclusione si giunge con riguardo al mandato senza rappresentanza all'acquisto di beni mobili non registrati, atteso quanto previsto dal comma 1 dell'art. 1706 c.c. ("Il mandante può rivendicare le cose mobili acquistate per suo conto dal mandatario che ha agito in nome proprio, salvi i diritti acquistati dai terzi per effetto del possesso di buona fede"). Alla luce di tale previsione, infatti, la dottrina prevalente ritiene che "il bene mobile, non appena acquistato dal mandatario in forza del negozio gestorio, si trasferisce automaticamente al mandante per effetto del mandato" (in tal senso, A. Luminoso, *Il mandato*, cit., 94; del medesimo avviso, F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, cit., 1182; F. Galgano, *Trattato di diritto civile*, II, Padova, 2015, 502-503).

(6) Così, F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, cit., 1182; di diverso avviso, P. Gallo, *Trattato di diritto civile*, VI, I contratti, *Le promesse unilaterali. L'apparenza*, cit., 260.

(7) Cfr., A. Luminoso, *Il mandato*, cit., 81.

(8) Sui c.d. "pagamenti traslativi", cfr., F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, cit., 832-833, ove pure la precisazione per cui il ritrasferimento immobiliare dal mandatario al mandante *ex art.* 1706, comma 2, c.c. ne costituisce un'ipotesi tipica; nello stesso senso, G. Maccarone, *Considerazioni d'ordine generale sulle*

*obbligazioni di dare in senso tecnico*, in *Contr. impr.*, 1998, 641. Sul punto si veda anche E. Navarretta, *Le prestazioni isolate nel dibattito attuale: dal pagamento traslativo all'atto di destinazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, I, 823 ss.

(9) Dalla lettura della risposta ad interpello non risulta che tra mandataria e mandante sussistessero rapporti di parentela o coniugio tali da consentire l'applicazione delle aliquote ridotte e delle franchigie previste dall'art. 2, comma 49, lett. a), a-bis) e b), L. n. 262/2006; ove così fosse, l'imposta concretamente applicabile all'atto di ritrasferimento in parola scaturirebbe dall'applicazione dell'aliquota dell'8% sul valore imponibile del bene ritrasferito (sul punto si tornerà nel prosieguo della trattazione), oltre alle imposte ipotecarie e catastali con aliquote proporzionali rispettivamente del 2% e dell'1%.

(10) La disposizione menzionata nel testo così recita: "È istituita l'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione, secondo le disposizioni del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001, fatto salvo quanto previsto dai commi da 48 a 54". Sul presupposto impositivo dell'imposta sulle successioni e donazioni, cfr., S. Ghinassi, *La fattispecie impositiva del tributo successorio*, Pisa, 2014, *passim*; A. Fedele, *Il regime fiscale di successioni e liberalità*, in AA.VV., *Trattato breve delle successioni e donazioni*, diretto da P. Rescigno, Padova, 2010, II, 593 ss.

si tratta, nella sostanza, del mero adempimento di un'obbligazione preesistente, che dunque non è autonomamente valutabile in termini di gratuità o di onerosità (11).

Il mandato può in effetti essere gratuito o oneroso (12), ma è chiaro che l'eventuale onerosità o gratuità del mandato non può riflettersi sul ritrasferimento del bene in sé considerato (né sulla somministrazione della provvista necessaria all'acquisto), connotando soltanto l'attività che il mandatario si è obbligato a porre in essere per conto del mandante. Quand'anche svolta gratuitamente in favore del mandante (come risulta essere avvenuto nel caso di specie), peraltro, tale attività non dovrebbe rilevare ai fini dell'imposta sulle donazioni, né potrebbe incidere sulla tassazione del ritrasferimento.

Inoltre, il ritrasferimento del bene acquistato dal mandatario non può considerarsi gratuito nemmeno avendo riguardo all'economia complessiva dell'operazione negoziale programmata nel mandato ed all'insieme degli spostamenti patrimoniali che su di esso trovano causa; se è vero che il mandatario ha l'obbligo di ritrasferire il bene al mandante, è parimenti vero che il mandante è "tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome" (così recita l'art. 1719 c.c.) (13). Il mero ritrasferimento del bene acquistato, dunque, di per sé non implica alcun arricchimento del mandante (sul quale grava definitivamente il prezzo dell'acquisto) né alcun impoverimento

del mandatario (che effettua l'acquisto con la provvista ad esso fornita dal mandante) (14).

In definitiva, ancorché l'equivoco sembra sia stato ingenerato dallo stesso interpellante (15), il richiamo alla presunta gratuità dell'atto di ritrasferimento non appare pertinente; conseguentemente, dovrebbe affermarsi l'estraneità del ritrasferimento immobiliare dall'ambito applicativo dell'imposta sulle successioni e donazioni (16).

### Il ritrasferimento immobiliare quale atto soggetto ad imposta di registro

Per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, il parere espresso dall'Agenzia delle Entrate appare assai poco convincente, restando però da verificare quale sia il regime impositivo correttamente applicabile all'atto di ritrasferimento immobiliare.

Secondo il notaio interpellante la soluzione al problema avrebbe dovuto essere ricercata alla luce delle statuizioni contenute nella sentenza Cass. Civ. 30 aprile 2019, n. 11401 concernente come già ricordato una fattispecie speculare a quella qui in discussione, ovvero il trasferimento dal mandante al mandatario del bene che quest'ultimo si era impegnato a vendere a nome proprio ma per conto del mandante. In quell'occasione la Suprema Corte, nel prendere atto dell'assenza di specifici precedenti di legittimità sull'argomento, aveva richiamato la giurisprudenza maturata "in tema di *trust* in relazione alla variegata tipologia dei trasferimenti a titolo gratuito disposti dal *settlor* a favore del *trustee*", affermando che i

(11) Secondo A. Fedele, *Il regime fiscale di successioni e liberalità*, cit., 596, dovrebbero ritenersi onerosi "tutti i negozi con funzione solutoria", con l'effetto che tale tipologia di atti dovrebbe ritenersi estraneo all'ambito di operatività dell'imposta sulle donazioni. Come esposto nel testo, invero, sembra più corretto ritenere che gli atti con causa solutoria non possano essere qualificati né in termini di gratuità né in termini di onerosità, risultando sotto tale profilo neutri. Ciò posto lo stesso Autore ritiene di escludere dall'ambito di applicazione dell'imposta sulle donazioni le vicende "neutre", cioè quelle "né gratuite né onerose", sicché la diversa qualificazione dell'atto non incide sulla sua estraneità rispetto al presupposto applicativo dell'imposta sulle successioni.

(12) Ai sensi dell'art. 1709 c.c. il mandato si presume oneroso; nel caso di specie, però, il contratto di mandato prevedeva espressamente la gratuità dell'attività svolta dal mandatario per conto del mandante.

(13) Nel caso di specie le somme necessarie al pagamento del prezzo e delle spese dell'acquisto erano state erogate al mandatario precedentemente all'acquisto medesimo.

(14) Nel senso indicato nel testo, tanto il ritrasferimento quanto la somministrazione della provvista potrebbero essere qualificati in termini di onerosità, a prescindere dalla gratuità del mandato di cui costituiscono l'attuazione.

(15) Nella risposta in commento si legge che, a parere dell'interpellante, l'atto di ritrasferimento integrerebbe un "atto

rientrante nell'ampio genus degli atti a titolo gratuito, ma non connotato da spirito di liberalità, come nelle donazioni".

(16) Anche a voler individuare nel ritrasferimento un atto a titolo gratuito rilevante agli effetti dell'art. 2, comma 47, L. n. 262/2006, vi sarebbe un altro aspetto da considerare: l'obbligo previsto dall'art. 1719 c.c. avrebbe l'effetto di azzerare quasi fisiologicamente la base imponibile del tributo, atteso che il successivo comma 49 prevede la tassazione delle donazioni e degli atti a titolo gratuito assumendo come base imponibile il "valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario"; in sostanza, nella normalità dei casi il ritrasferimento immobiliare non potrebbe comunque dare luogo ad alcun debito a titolo di imposta sulle donazioni, salvo che fosse dimostrato un valore del bene più alto del prezzo pagato per il suo acquisto (per questa riflessione, cfr., V. Mastriacovo, *Il mandato ad alienare tra limiti ordinamentali e pregiudizi fiscali*, cit., 122, nt. 72). Nel caso di specie l'Agenzia non ha trattato della determinazione della base imponibile su cui determinare l'imposta sulle donazioni ritenuta applicabile, ma dal tenore della risposta (nella quale si legge che "il citato trasferimento dell'immobile, senza corrispettivo, dalla sfera giuridica della mandataria a quella del mandante è da assoggettare alla ordinaria disciplina dell'imposta sulle successioni e donazioni, secondo le disposizioni recate dal citato articolo 2, comma 47, con applicazione dell'aliquota prevista nella misura dell'8 per cento dal successivo comma 48") si desume che l'estensione della stessa abbia trascurato anche tale aspetto della questione.

principi ivi sanciti meritavano di trovare applicazione anche al caso esaminato (17); secondo la Cassazione, infatti, “Sotto il pregnante e decisivo profilo della capacità contributiva il trasferimento in parola risulta, infatti, manifestamente neutro in quanto non comporta alcun sostanziale ‘trapasso di ricchezza’ e definitivo arricchimento della sfera patrimoniale del mandatario, atteso che costui è gravato (per l’adempimento del mandato) dalle correlate obbligazioni di trasferire al terzo acquirente il bene (del quale è intestatario meramente formale), e di corrispondere al mandante il relativo prezzo, ovvero - qualora il mandato non possa essere adempiuto - dalla obbligazione di retrocedere il bene al mandante” (18). Sulla base di tali considerazioni la Cassazione ha ritenuto che l’atto con cui il mandante trasferisce al mandatario senza rappresentanza l’immobile destinato ad essere venduto debba essere assoggettato alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

È da precisare che anche la fattispecie esaminata dalla Cassazione riguardava la pretesa dell’Amministrazione Finanziaria di applicare al trasferimento immobiliare l’imposta sulle donazioni; per le medesime ragioni esposte in precedenza, tale pretesa avrebbe potuto essere respinta limitandosi a chiarire la natura del trasferimento immobiliare, che nemmeno in quel caso poteva ritenersi gratuito, costituendo pur sempre l’adempimento di un’obbligazione sorta dal contratto di mandato ad esso presupposto, peraltro effettuato nella prospettiva di ricevere il prezzo ricavato dalla successiva vendita.

Ad ogni modo, secondo il notaio interpellante il principio affermato dalla Cassazione avrebbe dovuto trovare applicazione anche nel caso sottoposto all’esame dell’Agenzia delle Entrate, poiché “l’atto manifestante ‘capacità contributiva’ è quello di acquisto posto in essere dalla mandataria utilizzando la provvista fornita dal mandante, già assoggettato ad imposizione secondo le ordinarie regole tributarie, mentre l’atto di trasferimento dalla mandataria al mandante, atto ha un valore sostanzialmente neutro, che non

arreca un reale ed effettivo incremento nella sfera patrimoniale del mandante, essendo questi già titolare sostanziale del bene, ma è funzionale unicamente a far risultare quest’ultimo titolare anche formale del bene medesimo”. Anche tale ipotesi ricostruttiva solleva alcune perplessità.

Stante il rapporto di sostanziale alternatività tra le due imposte, una volta esclusa l’applicabilità dell’imposta sulle successioni e donazioni, dovrebbe effettivamente dedursi la naturale riconducibilità dell’atto di cui si discute al presupposto del tributo di registro (19). Sul piano strettamente civilistico, però, l’assunto dell’interpellante secondo cui il ritrasferimento “non arrecava un reale ed effettivo incremento nella sfera patrimoniale del mandante, essendo questi già titolare sostanziale del bene, ma è funzionale unicamente a far risultare quest’ultimo titolare anche formale del bene medesimo” appare insostenibile. La tesi volta a configurare una scissione tra la “proprietà formale” (acquistata dal mandatario) e la “proprietà sostanziale” (acquistata *ab origine* dal mandante), da cui conseguirebbe la natura meramente ricognitiva del ritrasferimento immobiliare, è oggi respinta dall’opinione prevalente; molteplici argomenti di carattere letterale e logico-sistematico non lasciano dubbi circa la volontà dei compilatori del codice di strutturare l’esecuzione del mandato senza rappresentanza ad acquistare un bene immobile in un duplice trasferimento effettivo della proprietà del bene medesimo, assegnando all’atto di ritrasferimento effetti propriamente traslativi (20).

A conclusioni analoghe dovrebbe invero giungersi anche per il mandato senza rappresentanza ad alienare, sicché neanche la posizione accolta dalla Suprema Corte nella sentenza n. 11401 del 30 aprile 2019 potrebbe ritenersi inappuntabile se esaminata nell’ottica strettamente civilistica. Trattandosi di “atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili”, in tale prospettiva ciascuno dei due trasferimenti dovrebbe di per sé ritenersi soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale *ex art. 1*

(17) La questione concernente la tassazione indiretta del conferimento di beni in trust ha suscitato negli anni un intenso dibattito dottrinale e giurisprudenziale, oggi definitivamente superato nel senso di ritenere che l’atto di conferimento del bene in trust non integri un autonomo presupposto dell’imposta sulle donazioni, dovendosi attendere a tal fine il momento nel quale si realizzerà il definitivo incremento patrimoniale in capo al beneficiario. Per una minuziosa ricostruzione dell’evoluzione giurisprudenziale sulla materia si veda, da ultimo, Cass. Civ., Sez. V, 27 aprile 2021, n. 11099, ord.; ed in dottrina, P. Mastellone, *Tributi indiretti sugli apporti in trust e ultime “scosse di assestamento” della Cassazione*, in *Dir. prat. trib.*, 2019, I, 621 ss.

(18) Così si legge nella già citata Cass. Civ., Sez. V, 30 aprile 2019, n. 11401.

(19) Sul rapporto di alternatività tra l’imposta sulle successioni e donazioni e l’imposta di registro, cfr., A. Fedele, *Il regime fiscale della datio in solutum*, in *Riv. dir. trib.*, 2015, I, 193; Id., *Un’invenzione giurisprudenziale: l’imposta fissa sulle donazioni in franchigia!*, in *www.rivistadirittributario.it*, 6 aprile 2016; nello stesso senso si veda la circ. Agenzia delle Entrate n. 44/E del 7 ottobre 2011, che individua il fondamento di tale principio nell’art. 25 del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro di cui al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U.R.), a mente del quale “Un atto in parte oneroso e in parte gratuito è soggetto all’imposta di registro per la parte a titolo oneroso, salva l’applicazione dell’imposta sulle donazioni per la parte a titolo gratuito”.

(20) Sul punto si veda, per tutti, A. Luminoso, *Il mandato*, cit. 80.

della Tariffa, Parte prima, allegata al T.U.R., oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Ciò posto, è altrettanto evidente che ai fini qui in discussione le vicende nelle quali si articola il mandato senza rappresentanza debbano essere valutate, per utilizzare le parole della Cassazione, “sotto il pregnante e decisivo profilo della capacità contributiva”; in tale diversa prospettiva, non sembrano esservi dubbi circa il fatto che il duplice trasferimento nel quale si articola l'esecuzione del mandato senza rappresentanza ad acquistare (o ad alienare) beni immobili integri in realtà un unico trasferimento di ricchezza rilevante ai fini impositivi: il mandatario acquista la proprietà del bene acquistato per conto altrui, assumendo però contestualmente l'obbligo (presidiato dalla tutela prevista dall'art. 2932 c.c.) di ritrasferirlo al mandante (21).

In tal senso, il richiamo alla giurisprudenza maturata sulla tassazione dell'atto di dotazione del trust appare effettivamente significativa, poiché fornisce la base sistematica per una lettura “sostanzialistica” anche di altre figure negoziali, quale il mandato senza rappresentanza, in merito alla loro idoneità ad esprimere una capacità contributiva tassabile. Ciò è esattamente quanto si ricava dalla sentenza della Cassazione n. 11401 del 30 aprile 2019, da cui si desume che nelle fattispecie in esame soltanto uno dei due trasferimenti di proprietà può essere assoggettato ad imposta proporzionale, mentre l'altro deve essere tassato in misura fissa. Sulla base di tale precedente, però, non sembra corretto ritenere che nel caso di mandato ad acquistare la tassazione in misura fissa debba riguardare il ritrasferimento dal mandatario al mandante, come sosteneva il notaio interpellante.

Nel caso del mandato ad alienare esaminato dalla Suprema Corte il trasferimento immobiliare “neutro” sul piano della capacità contributiva poteva effettivamente essere individuato in quello interno tra mandante e mandatario, trattandosi di un trasferimento meramente strumentale all'attuazione del programma negoziale definito nel mandato (*i.e.* la vendita del bene da parte del mandatario per conto

del mandante, da assoggettare ad imposizione proporzionale). Nell'ipotesi del mandato ad acquistare che veniva in rilievo ai fini dell'interpello, invece, l'atto che realizza definitivamente l'assetto di interessi programmato nel mandato è proprio il ritrasferimento dal mandatario al mandante, grazie al quale quest'ultimo realizza il proprio scopo finale, acquistando la proprietà del bene comprato per suo conto dal mandatario. Argomentando sulla base dei principi espressi dalla Suprema Corte, dunque, l'atto “neutro” sul piano della capacità contributiva dovrebbe essere individuato nell'acquisto che il mandatario compie, stavolta, dal terzo venditore; al contrario, il trasferimento che assume pieno rilievo sul piano impositivo è proprio quello posto in essere tra il mandatario ed il mandante, mediante il quale si dà definitiva esecuzione al programma negoziale delineato nel mandato.

Condividendo quanto appena detto e diversamente da quanto prospettato dal notaio interpellante, nel caso di mandato ad acquistare beni immobili l'imposta di registro proporzionale dovrebbe colpire proprio il ritrasferimento immobiliare, mentre l'acquisto del mandatario dal terzo dovrebbe essere assoggettato a tassazione in misura fissa.

### Riflessioni conclusive

La conclusione appena esposta sembra quella maggiormente conforme ai principi sanciti dalla giurisprudenza maturata in materia di atto di dotazione del trust ed invocati dalla medesima Cassazione anche per il caso dei trasferimenti immobiliari effettuati in esecuzione di un mandato senza rappresentanza.

In senso critico rispetto a tale opzione ricostruttiva potrebbe obiettarsi che, per tale via, il regime di tassazione indiretta dei trasferimenti disposti in esecuzione di un mandato senza rappresentanza ad acquistare (o ad alienare) beni immobili finirebbe per essere sostanzialmente analogo a quello applicabile all'atto di acquisto o di vendita stipulato dal mandatario munito del potere di rappresentanza (22).

(21) Lo stesso vale, in senso speculare, per il trasferimento del bene destinato alla vendita; anche in questo caso il mandatario senza rappresentanza acquista la proprietà del bene ma è obbligato a rivenderlo alle condizioni stabilite nel mandato oppure, in mancanza, a ritrasferirlo al mandante, ripristinando lo *status quo ante*.

(22) Il regime fiscale applicabile non sarebbe del tutto coincidente, atteso che nel caso di acquisto (o vendita) in nome proprio ma per conto altrui vi sarebbe la tassazione proporzionale dell'atto di ritrasferimento dal mandatario al mandante (o di vendita dal mandante al terzo acquirente) e la tassazione in misura fissa dell'acquisto da parte del mandatario (o del trasferimento strumentale dal mandante al mandatario del bene destinato alla

vendita), mentre nel caso di acquisto o vendita in nome e per conto altrui, vi sarebbe un unico atto sottoposto ad imposta di registro in misura proporzionale (ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa). Nel caso del mandato con rappresentanza, inoltre, tutte le parti coinvolte nell'atto sarebbero solidalmente obbligate al pagamento delle imposte relative all'atto stipulato in nome altrui (sul punto si rinvia a S.F. Marzo, *La posizione del rappresentante rispetto all'obbligo di versamento dell'imposta di registro relativa al negozio stipulato in nome altrui*, in *Riv. not.*, 2019, 195 ss.), mentre nell'ipotesi del mandato senza rappresentanza, le parti intervenute nei due trasferimenti sarebbero solidalmente obbligate al versamento delle imposte relative al solo atto tra loro stipulato.

Se quanto appena detto è innegabile, sembra altresì poco contestabile che la capacità contributiva espressa dalle due vicende negoziali non sia così dissimile da giustificare la tassazione proporzionale dei due trasferimenti esecutivi di un mandato senza rappresentanza, a fronte della tassazione proporzionale dell'unico trasferimento nel quale si esplica il mandato con rappresentanza. In entrambi i casi vi è un atto compiuto dal mandatario nell'interesse altrui, salve le diverse modalità con le quali gli effetti di tale atto sono destinati a riverberarsi sulla sfera giuridica del mandante.

Peraltro, i profili effettuali del mandato con o senza rappresentanza finiscono per avvicinarsi notevolmente, fin quasi a sovrapporsi, anche sul piano squisitamente civilistico, qualora il mandato abbia ad oggetto l'acquisto di cose mobili. Soltanto il regime giuridico della circolazione dei beni immobili ha imposto al legislatore di prevedere il doppio trasferimento della proprietà, nel caso di mandato senza rappresentanza ad acquistare (o ad alienare); ciò, tuttavia, non sembra poter impedire una considerazione sostanzialmente unitaria della complessiva vicenda negoziale, ai limitati fini della valutazione della capacità contributiva dalla stessa manifestata. Ciò detto sul piano sistematico, non può nemmeno nascondersi come la ricostruzione qui proposta potrebbe prestarsi a facili aggiramenti degli obblighi fiscali sugli acquisti immobiliari: chiunque potrebbe sottrarsi al pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale soltanto dichiarando che l'acquisto è fatto in nome proprio ma per conto altrui, in forza di un precedente mandato, anche laddove il ritrasferimento non avesse mai luogo, eventualmente con l'accordo del mandante che omettesse di agire ai sensi dell'art. 2932 c.c. Il "mandatario" si troverebbe così ad essere proprietario a tutti gli effetti di un immobile sulla base di un acquisto rispetto al quale non avrebbe scontato la corretta tassazione. Sul punto si impongono alcune riflessioni ulteriori.

In primo luogo, rischi simili potrebbero presentarsi anche per il mandato senza rappresentanza ad

alienare, laddove si accolga la posizione espressa dalla Suprema Corte nella sentenza Cass. Civ. 30 aprile 2019, n. 11401. In effetti, anche al trasferimento immobiliare effettuato in esecuzione di un presupposto mandato senza rappresentanza ad alienare ed assoggettato ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa potrebbe non fare mai seguito né la vendita del bene a terzi né la restituzione del bene al mandante (23).

D'altro canto, qualora l'ipotesi sopra descritta si verificasse in forza di un accordo tra mandante e mandatario, il mandato presupposto al trasferimento immobiliare sarebbe affetto da simulazione assoluta, dovendosi ritenere che il mandante non abbia mai inteso realmente avvalersi dell'attività giuridica prestata in suo conto dal mandatario, giovandosi dell'acquisto (o della vendita) del bene. In questo caso, dunque, l'Amministrazione Finanziaria avrebbe titolo per liquidare sul trasferimento le imposte in misura proporzionale ordinariamente dovute, previa contestazione della simulazione assoluta del mandato (24).

Resterebbe la difficoltà pratica per l'Amministrazione Finanziaria di dimostrare la natura simulata del mandato presupposto all'acquisto. A tal proposito potrebbe essere valorizzato il contenuto del contratto di mandato (25) e, in particolare, l'eventuale previsione di termini entro cui procedere al ritrasferimento del bene di cui si tratta, di penali per l'ipotesi di inadempimenti del mandatario alle obbligazioni scaturenti dal mandato, nonché l'eventuale prova della preventiva somministrazione da parte del mandante della provvista necessaria a finanziare l'acquisto per suo conto. Si tratta, in sostanza, di valutare caso per caso la genuinità di quanto dichiarato dalle parti al fine di beneficiare della tassazione in misura fissa del trasferimento immobiliare di cui si tratta.

In una prospettiva *de iure condendo*, un'alternativa percorribile rispetto a quanto appena esposto potrebbe essere quella di stabilire *ex lege* un termine massimo per l'esecuzione del ritrasferimento al mandante dell'immobile acquistato per suo conto dal

(23) Nell'ipotesi delineata nel testo, il mandatario potrebbe acquistare gratuitamente la proprietà del bene oggetto del mandato ad alienare sottraendosi al pagamento dell'imposta sulle donazioni nonché delle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale.

(24) È certo che l'Amministrazione Finanziaria disponga della "facoltà di affermare, ai soli fini dell'accertamento delle imposte, la nullità o la simulazione di atti e contratti, accertando ed applicando il tributo senza tener conto degli effetti degli stessi" (così, A. Fedele, *Assesti negoziali e "forme d'impresa" tra opponibilità simulazione e riqualificazione*, in *Riv. dir. trib.*, 2010, I, 1093, il

quale aggiunge che "l'accertamento, in via pregiudiziale e con effetti limitati alla (singola) applicazione del tributo, della nullità o della simulazione equivale, in pratica, alla 'inopponibilità' al fisco conseguente all'accertamento dell'elusione o dell'abuso del diritto" e che "Per quanto riguarda la simulazione, sembra consolidata, in dottrina ed in giurisprudenza, l'idea che, ai fini dell'applicazione dei tributi, sia irrilevante l'apparenza negoziale, rilevante, invece, l'assetto dissimulato").

(25) Di cui l'Amministrazione Finanziaria potrebbe chiedere l'esibizione, esercitando le attribuzioni riconosciute dall'art. 53-bis T.U.R.



mandatario con applicazione dell'imposta in misura fissa (26), superato il quale ciascuno dei due trasferimenti assume rilevanza fiscale autonoma, similmente a quanto previsto dall'art. 32 T.U.R. per la dichiarazione di nomina effettuata nel caso di stipula di un contratto per persona da nominare. In tal modo, il necessario rispetto del principio di capacità contributiva potrebbe essere ragionevolmente

contemperato con le esigenze di controllo del corretto adempimento degli obblighi fiscali da parte dei contribuenti.

Resta in ogni caso ferma, per concludere, l'estraneità della vicenda in discussione dall'ambito di applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni, affermata dall'Agenzia delle Entrate nella risposta in commento.

---

(26) O, in senso speculare, per la vendita dell'immobile trasferito dal mandante al mandatario con applicazione dell'imposta in misura fissa.