

Il mandatario ritrasferisce con imposta di donazione

Per gli immobili dovute anche le imposte ipotecarie e catastali

Angelo Busani

Al trasferimento di bene immobile dal mandatario al mandante, acquistato dal mandatario in esecuzione di un mandato senza rappresentanza, si applicano l'imposta di donazione nonché le imposte ipotecaria catastale (rispettivamente con aliquota 2 e 1%). È quanto le Entrate argomentano nella risposta a interpello 347 del 27 giugno 2022.

L'imposta di donazione si rende applicabile (a seconda dell'esistenza, o meno, di un rapporto di coniugio, parentela o affinità tra mandante e mandatario) con le aliquote del 4, 6 o 8 % e con le conseguenti franchigie di 1,5 milioni, 1 milione o 100mila euro.

Secondo l'Agenzia, la questione trova il suo riferimento normativo nell'articolo 2, comma 47, dl 262/2006, il quale sancisce appunto l'applicazione dell'imposta di donazione ai «trasferimenti di beni e diritti ... a titolo gratuito».

Questa conclusione suscita qualche dubbio. L'epopea della tassazione dell'atto di apporto al trust ha dimostrato infatti che la norma appena richiamata si deve applicare non in ogni caso di trasferimento a titolo gratuito, ma solo nel caso in cui si verifichi un incremento della sfera giuridica del beneficiario del negozio a titolo gratuito (si pensi, appunto, al trustee che, al momento di cessazione del trust, trasferisca il patrimonio del trust in capo ai beneficiari del trust stesso).

Ora, quando il mandatario senza rappresentanza effettua il ritrasferimento al mandante del bene acquistato dal mandatario stesso per conto del mandante, il mandatario tiene un comportamento che non appare espressivo di capacità contributiva da parte del mandante, poiché il mandante già ha espresso tale capacità mediante l'attività del mandatario. In altri termini, se si tassasse il ritrasferimento dal mandatario al mandante (che è un atto meramente esecutivo del mandato, in adempimento di un obbligo del mandatario), si avrebbe una sorta di duplicazione della tassazione che è stata applicata all'attività svolta dal mandatario su incarico del mandante.

Pare insomma esservi capienza per un ragionamento in termini di neutralità dell'atto di trasferimento dal mandatario al mandante, per la stessa ragione che induce a ritenere non applicabile l'imposizione proporzionale all'atto con il quale, viceversa, il mandante trasferisce al mandatario un dato bene affinché il mandatario sia in grado di eseguire un mandato ad alienare senza rappresentanza. In

quest'ultimo caso, infatti, appare abbastanza consistente (Ctr Toscana, 177/2011 e 1105/2020; Cassazione 11401/2019 e 11402/2019) l'idea che a tale trasferimento sia applicabile la tassazione in misura fissa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA