

**FRANCO ANGELONI**

*Professore Ordinario di Diritto Civile nella Facoltà di Giurisprudenza  
dell'Università degli Studi di Urbino*

## **Il trattamento tributario dei trasferimenti di immobili abitativi effettuati a titolo di dazione in pagamento**

Con il presente saggio, che ha origine dall'accoglimento integrale di un'istanza di interpello da noi presentata ai sensi dell'art. 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 (il cui parere di accoglimento da parte della Direzione Regionale per l'Abruzzo dell'Agenzia delle Entrate è consultabile cliccando sul link posto alla fine dell'*abstract*), affrontiamo la problematica del trattamento tributario applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai trasferimenti di immobili abitativi effettuati a titolo di dazione in pagamento. Nel caso di specie dei genitori hanno somministrato varie somme di danaro a favore del figlio a titolo di mutuo infruttifero ed il figlio, per estinguere i propri debiti, ha effettuato a favore dei medesimi genitori, creditori della restituzione delle somme di danaro mutate, un trasferimento immobiliare a titolo di dazione in pagamento.

Nell'istanza presentata abbiamo innanzitutto chiarito che le parti intendevano invocare il trattamento tributario previsto dall'art. 1, comma 497° della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (comunemente designato con il termine di disciplina del "prezzo-valore", che, come risulta dal paragrafo 6 della circolare dell'Agenzia delle Entrate 21 febbraio 2014, n. 2/E, è rimasto operativo anche dopo la riforma delle imposte indirette effettuata dall'art. 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23), richiedendo che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovute per il negozio documentato dallo stipulando atto fosse costituita, in deroga a quanto disposto dall'art. 43 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 ed indipendentemente dall'importo del debito estinto con la dazione in pagamento, dal valore degli immobili trasferiti a titolo di dazione in pagamento a fa-

vore dei creditori determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4° e 5° del citato d.p.r. n. 131/1986.

Al riguardo premettiamo innanzitutto che poiché il citato art. 1, comma 497° della legge 23 dicembre 2005, n. 266, nell'individuare le fattispecie a cui si applica la disciplina del prezzo-valore fa riferimento alle «cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze», cessioni, che, evidentemente, devono essere a titolo oneroso, in quanto appunto la finalità di tale disciplina è quella di consentire al contribuente di applicare le aliquote delle varie imposte ad una base imponibile diversa dal corrispettivo pattuito, la citata disciplina può trovare sicuramente applicazione alla fattispecie della dazione in pagamento che, come si evidenzierà nel prosieguo della trattazione, costituisce un negozio a titolo oneroso, ed in relazione alla quale il «corrispettivo» cui fa riferimento la disciplina appena citata ben può identificarsi con l'importo del debito che viene estinto tramite il trasferimento di immobili ad uso abitativo che viene effettuato con la dazione in pagamento.

Per quanto concerne l'enunciazione dei prestiti effettuati dai mutuantì al mutuatario in base a contratti verbali, la medesima non può determinare l'assoggettamento ad imposta di registro dei negozi di mutuo, in quanto l'art. 22, comma 2° del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 dispone espressamente che «l'enunciazione di contratti verbali non soggetti a registrazione in termine fisso non dà luogo all'applicazione dell'imposta quando gli effetti delle disposizioni enunciate sono già cessati o cessano in virtù dell'atto che contiene l'enunciazione», e,

nel caso in esame, la dazione in pagamento procederebbe alla immediata estinzione dei debiti originati dai mutui effettuati dai creditori nei confronti del debitore che effettua la dazione in pagamento.

Il profilo che merita maggiori approfondimenti è quello relativo alla qualificazione del negozio di dazione in pagamento ed al relativo trattamento tributario. La dazione in pagamento (o *datio in solutum*) costituisce un negozio a titolo oneroso <sup>(1)</sup>, di natura solutoria <sup>(2)</sup>, la cui causa va individuata appunto nella funzione di estinguere una precedente obbligazione.

L'Ufficio Territoriale di Teramo dell'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che l'atto notarile nel quale viene documentata una dazione in pagamento che determina il trasferimento della proprietà di uno o più immobili a favore del creditore di una preesistente obbligazione pecuniaria, la quale viene appunto estinta mediante il ricorso alla dazione in pagamento, in realtà documenti due distinti ed autonomi negozi, costituiti dal negozio (con effetti reali, *ex art. 1376 c.c.*) di dazione in pagamento e da un prodromico negozio di riconoscimento del debito che viene estinto mediante la dazione in pagamento. In altri termini viene affermato che poiché non è possibile effettuare una dazione in pagamento senza menzionare o fare riferimento alla preesistente obbligazione estinta mediante la dazione in pagamento, l'atto notarile che documenta la dazione in pagamento documenta in realtà anche un diverso negozio di riconoscimento di debito da sottopor-

---

<sup>(1)</sup> In tale senso v., per tutte, la decisione di Cass., 30 giugno 1987, n. 5748, in *Giust. civ.*, 1988, I, p. 1024, secondo la quale il negozio di dazione in pagamento va qualificato come «contratto con effetti a carico di entrambi i contraenti».

<sup>(2)</sup> In tale senso v., per tutti, BIANCA, *Diritto civile*, 4, *L'obbligazione*, Milano, 1990, p. 438 nonché le decisioni di Cass., 24 febbraio 1978, n. 943, in *Mass. Foro it.*, 1978 e Cass., 13 settembre 1974, n. 2487, in *Mass. Foro it.*, 1974.

re ad autonoma tassazione (con l'aliquota dell'1% prevista dall'art. 3 della parte prima della tariffa allegata al menzionato d.p.r. n. 131/1986 <sup>(3)</sup> o con quella del 3% prevista dall'art. 9 della parte prima della tariffa allegata al menzionato d.p.r. n. 131/1986, a seconda che si qualifichi o meno tale autonomo negozio come negozio avente natura dichiarativa o come negozio privo di tale natura). Altri Uffici Territoriali hanno invece espresso un diverso orientamento, ritenendo che la tassazione del riconoscimento di debito sia assorbita da quella della dazione in pagamento.

Sussistono pertanto delle oggettive condizioni di incertezza in ordine alla uniforme interpretazione delle disposizioni del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, in relazione alla fattispecie prospettata.

Non abbiamo ritenuto di condividere il trattamento tributario della fattispecie proposto dall'Ufficio Territoriale di Teramo per le ragioni che vengono di seguito illustrate.

Non si contesta che qualora venga documentato per iscritto (e, quindi, anche mediante atto pubblico notarile), un negozio di riconoscimento di debito, concluso nel territorio dello Stato, lo stesso, quale negozio dichiarativo, vada assoggettato alla tassazione proporzionale dell'1% prevista dall'art. 3 della parte prima della tariffa allegata al menzionato d.p.r. n. 131/1986.

Occorre tuttavia chiedersi se il negozio di riconoscimento del debito contenuto in un documento nel quale viene rappresentato anche il distinto negozio di dazione in pagamento che estingue tale debito costituisca un au-

---

<sup>(3)</sup> In tale senso v. la decisione di Cass., 28 maggio 2007, n. 12432, in *Cassazione civile*.

tonomo negozio da assoggettare ad autonoma tassazione in base alla disciplina del menzionato d.p.r. n. 131/1986. La disciplina della tassazione di una pluralità di negozi documentati nello stesso atto è contenuta nell'art. 21 del d.p.r. n. 131/1986, il cui primo comma dispone che «se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto» ed il cui secondo comma stabilisce che «se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa». Dunque i negozi contenuti in un documento sottoposto a registrazione scontano un'unica imposta (quella applicabile al negozio che determina l'imposizione più onerosa) nel caso in cui vi sia un nesso di derivazione necessaria tra gli stessi. L'individuazione di tale nesso di derivazione è chiaramente effettuata nella motivazione della decisione di Cass., 4 maggio 2009, n. 10180 <sup>(4)</sup>, secondo la quale «come questa Corte ha già avuto modo di confermare anche in epoca più recente, sia pure con riferimento alla differente ipotesi di pattuizioni diverse contenute in concordato fallimentare enunciato con il provvedimento di omologazione, ma pur sempre avuto riguardo al dettato dell'art. 20 d.p.r. n. 634 del 1972, la dipendenza e connessione intrinsecamente necessaria tra pattuizioni sussiste quando delle une non si possa concepire l'esistenza se si prescinde dalle altre, “con esclusione della volontà delle parti che le abbiano poste come reci-

---

<sup>(4)</sup> In *Vita not.*, 2009, pp. 1002 e ss.; tale decisione è espressamente richiamata dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 7 ottobre 2011, n. 44/E.

procamente condizionate o connesse e dipendenti, ovvero quando sia configurata dalla legge, e non dalla volontà delle parti, una necessaria concatenazione giuridica di elementi dispositivi in un unico rapporto giuridico tassabile in sede di registrazione” (così Cass., 11 agosto 1982, n. 4520). Analogamente deve escludersi una connessione necessaria tra le molteplici disposizioni di cessione oggetto dell’atto registrato, dato che l’interdipendenza esistente tra esse ha origine, come si è visto, da una chiara valutazione di convenienza economica.

In applicazione dei medesimi principi va ricordata anche la distinzione operata da questa S.C. in tema di registrazione di atti che contengano più disposizioni, tra l’ipotesi dell’atto complesso e il ben diverso caso del collegamento negoziale: l’atto complesso va assoggettato ad un’unica tassazione di registro, in quanto le varie disposizioni che in esso confluiscono sono rette da un’unica causa, e quindi derivano necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre. Viceversa, le disposizioni che danno vita ad un collegamento negoziale, ma sono rette da cause distinte, sono soggette ciascuna ad autonoma tassazione, in quanto la pluralità delle cause dei singoli negozi, ancorché funzionalmente collegate dalla causa complessiva dell’operazione, essendo autonomamente identificabili, portano ad escludere che le disposizioni rette da cause diverse possano ritenersi derivanti, per loro intrinseca natura, le une dalle altre (Cass. 6 settembre 1996 n. 8142, richiamata anche da parte ricorrente)»<sup>(5)</sup>.

Come si è in precedenza evidenziato, la dazione in pagamento costituisce un negozio solutorio, avente la

---

<sup>(5)</sup> Così la decisione di Cass., 4 maggio 2009, n. 10180, cit., p. 1007.

funzione di estinguere una preesistente obbligazione. Ora, nel nostro ordinamento, nel quale vigono i fondamentali e connessi principi del divieto di astrazione materiale dalla causa (risultante dal combinato disposto degli artt. 1325, n. 2 e 1418, comma 2° c.c.) e del divieto di ingiustificato arricchimento (affermato in modo espresso dall'art. 2041 c.c.), non è ammesso concludere un negozio materialmente astratto, ossia privo di una sua causa, tipica o atipica. Occorre inoltre precisare che l'art. 1346 c.c. consente *eccezionalmente, solo per l'oggetto del negozio* e non anche per la causa dello stesso (o per gli altri suoi requisiti), che tale requisito possa essere non determinato, ma semplicemente determinabile; l'inapplicabilità analogica, ai sensi dell'art. 14 prel. c.c., dell'eccezionale disposizione di cui all'art. 1346 c.c. anche alla causa del negozio, non può non comportare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1325, n. 2 e 1418, comma 2° c.c., la nullità di tutti i negozi che non indichino espressamente la loro causa, la quale non può, evidentemente, essere semplicemente determinabile. La causa del negozio in generale e del contratto in particolare, come viene costantemente affermato dalla giurisprudenza della S. C., nel caso in cui un negozio giuridico debba rivestire la forma scritta a pena di nullità, deve espressamente risultare dal documento nel quale il negozio è contenuto <sup>(6)</sup>.

---

<sup>(6)</sup> In tale senso v. la decisione di Cass., 20 novembre 1992, n. 12401, in *Foro it.*, 1993, I, cc. 1519 ss., con nota di CARINGELLA, la quale ribadisce, in conformità ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, la necessità dell'*expressio causae*.

Di estrema importanza al riguardo è anche la decisione di Cass., 21 dicembre 1987, n. 9500, in *Giust. civ.*, 1988, I, pp. 1237 ss., con nota di COSTANZA, la quale, avendo qualificato come contratto gratuito atipico quello con cui si procede, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1322, comma 2° e 1333 c.c., all'adempimento di un dovere di mantenimento determinato nel verbale di separazione personale consensuale, afferma che per la validità di tale contratto è necessario, tra l'altro, che «sia consacrato in iscritto (*anche* (il

Poiché la causa dei negozi solutori, quale è appunto il negozio di dazione in pagamento, consiste nella *estinzione di una preesistente obbligazione*, nel caso in cui il negozio solutorio debba essere perfezionato per iscritto a pena di nullità (ciò che si verifica nella fattispecie cui si riferisce l'istanza di interpello nella quale il debitore intende estinguere i propri debiti mediante il trasferimento della proprietà di beni immobili), anche la causa di tale negozio deve essere espressamente enunciata nel documento che consacra la volontà negoziale, e, se il riferimento ad un elemento della causa del negozio (costituito appunto dalla *preesistente obbligazione*) determina al contempo un riconoscimento del debito in cui si concreta tale elemento che concorre ad individuare la medesima causa, non può minimamente dubitarsi che il negozio ricognitivo sia *necessariamente connesso* al negozio del quale concorre ad individuare e ad integrare la causa, a pena di nullità <sup>(7)</sup>.

Una ulteriore conferma della nostra soluzione è data dalla decisione di Cass., 5 marzo 1991, n. 2312 <sup>(8)</sup>, la quale ha espressamente affermato la configurabilità della necessaria connessione tra un negozio ricognitivo ed un diverso negozio principale (nel caso di specie una divisione), confermando in tale modo che anche i negozi ricognitivi possono essere necessariamente connessi ad un diverso negozio e, quindi, non determinare un loro autonomo assoggettamento ad imposta in virtù della loro

---

corsivo è stato aggiunto per evidenziare meglio la *ratio decidendi* della S. C.)) l'obbligo del promittente» (così la decisione di Cass., n. 9500/1987, cit., p. 1240).

<sup>(7)</sup> In tale senso, sulla necessità dell'*expressio causae* anche nel negozio di dazione in pagamento, v. la recente decisione di Cass., 30 aprile 2012, n. 6623, in *Cassazione civile*.

<sup>(8)</sup> In *Giust. civ.*, 1991, I, pp. 2333 e ss.

connessione necessaria ad un altro negozio assoggettato a tassazione che dà luogo all'imposizione più onerosa.

Nella fattispecie prospettata, la tassazione della dazione in pagamento con l'aliquota del 9% avrebbe determinato il pagamento di un'imposta di registro di euro 4.480, di importo ben superiore a quello, pari ad euro 767,1563, arrotondati ad euro 767, derivante dall'applicazione dell'aliquota dell'1% all'importo complessivo dei debiti estinti con la dazione in pagamento.

La dazione in pagamento che determina il trasferimento di immobili per estinguere obbligazioni di restituzione derivanti da precedenti contratti di mutuo costituisce pertanto un autonomo negozio giuridico soggetto, relativamente alle imposte indirette, al trattamento tributario dei negozi che determinano trasferimenti a titolo oneroso; la menzione, ai fini della realizzazione dell'*expressio causae*, delle obbligazioni estinte mediante la dazione in pagamento, non determina né la tassazione dei negozi fonte delle obbligazioni estinte, né dei negozi ricognitivi delle stesse.