

## Transazione

Aspetti procedurali: trattasi di atto che rientra nel presupposto impositivo del tributo di registro come atto da registrare in termine fisso (solo raramente in caso d'uso; v. art. 5 T.U.R.).

Aspetti sostanziali: si applica l'art. 20 del T.U.R., quindi ogni transazione sarà tassata per gli effetti giuridici delle singole disposizioni contenute nella transazione stessa: cessioni, permuta, datio in solutum ecc.; ciò anche per quanto concerne la base imponibile (v. art. 43 T.U.R.).

Transazione con effetti obbligatori e transazione con effetti reali: particolarmente importante è la distinzione con riferimento alle transazioni aventi ad oggetto diritti immobiliari, in quanto alle scritture private non autenticate non risulta applicabile l'art. 1, c. 497, legge 266/2005 (determinazione imponibile su base catastale).

### Art. 29 T.U.R.

La norma implicitamente distingue tre tipi di transazioni (con riferimento all'oggetto):

- quelle che importano trasferimento di proprietà o trasferimento o costituzione di diritti reali (per i quali si applicano i criteri ordinari: artt. 1, 2, 6 e, eventualmente, 7 tariffa);
- quelle che non importano né obblighi di pagamento né trasferimenti di diritti: l'imposta si applica in misura fissa. Con riferimento a tale ipotesi è molto delicato il problema del confine con il negozio di accertamento;
- transazioni che importano obblighi di pagamento: si applica in linea di principio l'art. 9. Si deroga peraltro a quello che sarebbe il regime ordinario in quanto:
- l'obbligo di pagamento che costituisce mera restituzione di somme non risulta tassabile (non dovrebbe risultare applicabile neppure l'imposta di quietanza di cui all'art. 6 della tariffa in base al disposto dell'art. 21 T.U.R.)
- in deroga all'art. 43 in tema di imponibile non risultano tassabili le obbligazioni che risultano estinte per effetto della transazione.

Rimane comunque valido in linea generale il principio di alternatività con l'IVA: se le prestazioni derivanti dalla transazione sono soggette ad IVA (oltre ad essere il contratto soggetto a registrazione solo in caso d'uso) l'imposta di registro risulterà applicabile in misura fissa.

Mediazione civile e commerciale (art. 17 D.Lgs. 28/2010 reintrodotta dopo la declaratoria di incostituzionalità dal D.L. 69/2013).

Aspetti procedurali: la legge, con riferimento ai profili fiscali, si riferisce spesso al verbale di accordo. In realtà il verbale attesta solo l'esito del procedimento, ma dal punto di vista sostanziale soggetto a registrazione è l'"accordo" documentato dal verbale quale negozio di autonomia privata.

Come tale costituisce una scrittura privata (di regola) non autenticata soggetta a registrazione in termine fisso ai sensi degli artt. 5, 10 e 57 T.U.R. (da rilevare al riguardo che il mediatore non può considerarsi "parte" ai sensi di detta normativa).

Solo se il verbale è autenticato gli obblighi formali e sostanziali incombono al pubblico ufficiale autenticante (artt. 10 e 57 T.U.R.; art. 11 D.Lgs. 28/2010).

Aspetti sostanziali: dal punto di vista della tassazione valgono principi identici a quelli esaminati in precedenza per il negozio di transazione.

L'importante aspetto peculiare è l'esistenza delle agevolazioni (non previste per la negoziazione assistita) di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 17.

Comma 2: "Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura."

Letteralmente l'unica imposta esente è quella bollo, mentre le altre imposte, ed in specie quella di registro, sono dovute.

Ciò è implicitamente confermato dal successivo art. 3 ai sensi del quale "Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000 euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente."

#### Problematiche che pone l'agevolazione in esame:

-secondo la prassi amministrativa (ancorchè non risulti ad oggi un espresso pronunciamento) l'agevolazione si applica solo al "verbale di accordo" e non anche agli atti esecutivi dello stesso.

Il problema naturalmente non si pone per gli atti meramente riproduttivi dell'accordo (già registrato dalle parti) che sconteranno la sola imposta fissa: ad esempio deposito del verbale presso un Notaio al fine degli adempimenti pubblicitari;

-il limite dei 50.000 Euro costituisce una sorta di franchigia al di sotto della quale l'imposta non è dovuta; con riferimento agli immobili è comunque applicabile il criterio di determinazione su base catastale (cd. prezzo-valore) ove ne ricorrano i presupposti (art. 52 T.U.R. e 1, c. 497, legge 266/2005);

-stante l'utilizzo di una dizione molto simile a quella di cui all'art. 19 legge 74/1987, potrebbe ipotizzarsi l'esenzione anche per le imposte ipotecarie e catastali; ma, come detto, il terzo comma dell'art. 17 sembra implicitamente escluderlo ed in tal senso è orientata l'amministrazione;

-atti di trasferimento immobiliare ed assimilati (ad es. atti aventi ad oggetto l'accertamento dell'usucapione): si applica dal 1 gennaio 2014 il nuovo regime di cui all'art. 10 D.Lgs. 23/2001, pertanto:

a) l'imposta di registro, ove si superi la franchigia, non può essere inferiore ad Euro 1.000;

b) nella stessa ipotesi le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa di Euro 50 ciascuna ed assorbono imposta di bollo e diritti ipocatastali (peraltro in tal caso già esenti ai sensi dell'art. 17, 2° c.);

c) ove invece il valore degli immobili risulti inferiore ad Euro 50.000, non applicandosi in virtù dell'esenzione il nuovo regime di cui all'art. 10 D.Lgs. 23/2011, le imposte ipotecarie e catastali saranno dovute nella misura proporzionale ordinaria e con l'ordinario minimo di Euro 200 ciascuna.