

Sentenza del 08/10/2025 n. 295 - Corte di giustizia tributaria di primo grado di Lucca Sezione/Collegio 2

Intitolazione:

Nessuna intitolazione presente

Massima:

Nessuna massima presente

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Società_1 srl e Ricorrente_1 hanno impugnato l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro, meglio individuato in esergo, con il quale l'Agenzia delle Entrate - Dir. Lucca, ha provveduto a rettificare la base imponibile dichiarata per l'atto e a riliquidare l'imposta di registro.

2. Oggetto dell'azione accertativa è l'atto a rogito del notaio Nominativo_1 di Luogo_1 (n.3548 di rep e racc. n.2893), con il quale Ricorrente_1 trasferiva a Società_1 srl la piena proprietà delle unità immobiliari site nel comune di Luogo_2, meglio identificate nell'atto de quo, oltre che nel ricorso introduttivo. Il corrispettivo della cessione era costituito dalla cessione del credito descritto nello stesso atto.

Nell'art.2 del contratto - rubricato "valore e rinuncia all'ipoteca legale" - era precisato che il valore dell'immobile ceduto era pari ad euro 745.589,80 "al netto del residuo mutuo (pari ad euro 429.410,20) nei confronti di Banca Banca_1 SpA", che era oggetto di accollo da parte della cessionaria; il valore del credito ceduto era di euro 926.471,48.

3. Secondo la tesi dell'ufficio finanziario il valore del bene ceduto, come risulta dallo stesso atto, è pari a quello dichiarato più l'importo del residuo mutuo, in altre parole è il valore al lordo del residuo mutuo accollato.

4. Secondo la tesi dei ricorrenti, invece, il valore è quello dichiarato in atti, l'imposta è stata calcolata correttamente, in quanto l'accollo, ex [art.21 TUIR](#), non rileva ai fini della tassazione, sicché ne risultano violati, secondo i ricorrenti, gli artt. 21, co.2 e 3; 43, co.2 e 51, [co.2 TUIR](#).

MOTIVI DELLA DECISIONE

5. Ciò detto, il ricorso è infondato e va respinto.

L'ufficio finanziario ha fatto corretta applicazione delle norme del TUIR che regolano la fattispecie in esame, a partire dagli artt.43 e 51.

5.1. L'art.43 - Base imponibile - stabilisce che " 1. La base imponibile, salvo quanto disposto negli articoli seguenti, è costituita:

a) per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi;

b) per le permuta, salvo il disposto del comma 2 dell'art. 40, dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta;

[...].

Nel caso di specie, l'operazione che è stata compiuta, come risulta dallo stesso atto notarile, è la cessione di beni immobili verso un corrispettivo costituito dalla cessione di un credito, oltre che dall'assunzione di un debito residuo nascente da un mutuo fondiario gravante sugli stessi immobili oggetto di cessione.

5.2.- L'art.51 - valore dei beni e dei diritti - prevede che " 1. Ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto. 2. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio...".

Nel caso di specie, l'ufficio ha proceduto alla liquidazione della maggiore imposta non sulla base degli accertamenti previsti dall'art.51, co.3, ma sulla base, in linea anche con la previsione dell'[art.20 TUIR](#), di quanto dichiarato dalle stesse parti, che , come sopra ricordato, hanno riferito di un valore del bene pari ad un valore X al netto del debito residuo Y nascente dal mutuo ipotecario oggetto di accollo.

Ora, è evidente che simile dichiarazione, su un piano semantico e logico prima ancora che giuridico, sta a significare

che il valore reale del bene è pari al valore dichiarato più il valore del debito residuo, o detto altrimenti al valore al lordo del mutuo residuo oggetto di accollo.

5.3. Né in senso contrario può argomentarsi dall'**art.21, co.3, TUIR**, secondo cui "Non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni nonché le quietanze rilasciate nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferiscono", in quanto l'ufficio finanziario non sta tassando l'accollo ma l'atto di cessione e ricava il valore del bene ceduto dalle complessive dichiarazioni delle parti, comprese quelle relative all'accollo.

L'accollo viene in rilievo quale modalità di pagamento del corrispettivo, che non è costituito soltanto dalla cessione del credito ma, giustappunto, anche dall'assunzione del residuo debito fondiario gravante sui beni oggetto di trasferimento.

5.4.- In senso contrario alla tesi dei ricorrenti può anche richiamarsi l'orientamento giurisprudenziale formatosi in sede di interpretazione dell'**art.50 TUIR**, secondo cui "in tema di imposta di registro sugli atti di conferimento di immobili in società per aumento di capitale, ai fini della determinazione della base imponibile, è consentito dedurre, dal valore lordo del bene conferito, ai sensi dell'**art. 50 TUR**, l'importo del mutuo bancario acceso per l'acquisto del medesimo bene che la società conferitaria abbia dichiarato di accollarsi, purché, oltre a trattarsi di accollo esterno, comportante l'insorgenza di un debito diretto della società accollante nei confronti della banca, ricorra l'ulteriore requisito della inerenza di tali passività all'oggetto del conferimento, dovendosi escludere la presenza di tale requisito in relazione all'iscrizione di un'ipoteca sull'immobile conferito correlata al conseguimento di un finanziamento personale del conferente e, in ogni caso, laddove le passività e gli oneri che si vorrebbe dedurre dal valore degli immobili conferiti, benché gravanti su questi, non possano dirsi assunti dalla società conferitaria per finalità connesse al perseguimento del proprio oggetto sociale " (cfr., fra le altre, Cass. 22325/22).

L'**art.50 TUIR** prevede espressamente che la base imponibile, in caso di conferimento del bene, sia costituito dal valore del bene al netto del debito residuo oggetto di accollo. Ma la norma è di stretta interpretazione ed opera alle condizioni stringenti previste dalla giurisprudenza di legittimità sopra richiamate.

In difetto, la base imponibile, anche nel caso di conferimento di beni, è costituita dal valore del bene al lordo dell'accollo.

6. In conclusione, il ricorso è infondato e va respinto.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate nell'importo indicato in dispositivo.

P.Q.M.

Respinge il ricorso, condanna i ricorrenti a pagare le spese di lite alla resistente liquidate in euro 5087,60.