

Imposta di Registro. Fra venditore e compratore

# Adesione a rate senza «solidarietà»

Emanuele Rossi

La responsabilità solidale di venditore e compratore negli accertamenti riguardanti l'imposta di registro potrebbe riservare amare sorprese alle casse dello Stato. È quanto si può dedurre collegando gli articoli 55, del Dpr 634/72 e 8 e 9 del decreto legislativo 218/1997.

L'articolo 55 del Dpr 634/1972 prevede la responsabilità solidale delle parti contraenti per il pagamento della maggiore imposta di registro accertata dall'agenzia delle Entrate. Riguardo l'esatto ambito applicativo della responsabilità in solido, la Cassazione con sentenza n. 16743 del 16 luglio 2010 ha chiarito che il fisco può avanzare la pretesa del suo indebitamento nei confronti di tutte le parti intervenute nell'atto, anche notificando l'avviso di accertamento al venditore dell'immobile. In quest'ultimo caso, in base all'articolo 1475 del Codice civile, opera congiuntamente l'obbligo del compratore di rivalere il

venditore se l'amministrazione finanziaria abbia ottenuto da questi il pagamento di quanto dovuto.

Nel caso in cui una sola delle parti definisca in adesione alla luce dell'articolo 8 del decreto 218/1997, e dell'articolo 9 del medesimo decreto, la definizione si perfeziona con il paga-

## IL QUADRO

Nel caso di definizione della pretesa di un soggetto il primo versamento fa venire meno la corresponsabilità

mento, entro ventigiorni dalla redazione dell'atto di adesione, o dell'intero importo, ovvero del versamento della prima rata in caso di rateazione. Proprio la modalità di definizione a rate, unitamente alla mancanza di responsabilità solidale delle altre parti contraenti in caso di adesione, rischiano di creare un "corto circuito" per le casse erariali.

Infatti se la parte che ha presentato istanza di adesione definisce l'accertamento con adesione con il pagamento della prima rata, le altre parti contraenti vengono liberate. Con l'ulteriore conseguenza che nel caso non vengano pagate le rate successive, l'agenzia delle Entrate potrà rivalersi solo su colui che ha perfezionato la definizione, irrogandogli la sanzione "doppia" prevista dal comma 3-bis, dell'articolo 8 del decreto 218/1997, magra consolazione se si pensa che in caso di insufficienza patrimoniale del soggetto moroso, dato che non sono più previste fidejussioni o polizze assicurative da esecutore, l'Erario perde definitivamente il proprio credito.

Il problema non è di poco conto. Anche perché la norma così com'è presia il fianco a possibili utilizzi elusivi: si pensi ad esempio al caso dell'acquirente facoltoso intenzionato a mettersi d'accordo col venditore privo di altri beni, magari pensionato mono reddito, fornendo a quest'ultima la provvista per il pagamento della prima rata. Tale pagamento, una volta avvenuto, libererebbe il compratore e lascerebbe quale unico debitore un venditore intenzionato e, rosimilmente a non far incassare nulla all'Erario.