

NOMINA TARDIVA DEL TERZO NEI CONTRATTI PER PERSONA DA NOMINARE E CONDIZIONI PER LA TASSABILITÀ DELLE DONAZIONI INDIRETTE AI FINI DELL'IMPOSTA DI DONAZIONE

Sentenza Corte di Cassazione n. 11831 del 12 aprile 2022

- ✓ La pronuncia della Suprema Corte oggetto di esame fa seguito a un contenzioso che trae origine da un avviso di accertamento con il quale l'Agenzia delle Entrate, nel presupposto che non fosse configurabile un «contratto preliminare per persona da nominare» in quanto mancante nel preliminare l'indicazione di un termine «*certus an et quando*» ai fini della nomina del terzo, riconduceva gli effetti del contratto definitivo di compravendita immobiliare in capo ai contraenti originari ai sensi dell'art. 1405 c.c. e da ciò faceva conseguire la presunzione di un doppio trasferimento immobiliare: il primo tra le parti originarie del contratto preliminare (trasferimento a titolo oneroso della piena proprietà tra L e il fratello N) e il secondo (donazione della nuda proprietà) tra l'originario promissario acquirente (N) e il figlio F (che nel rogito di compravendita tra L ed N era stato indicato come «*electus*» per l'acquisto della nuda proprietà da parte del padre N, il quale aveva riservato per sé l'usufrutto dell'immobile).
- ✓ La Corte stabilisce che, in caso di contratto preliminare di compravendita con riserva di nomina del terzo, la nomina tardiva o inefficace determina che il contratto preliminare si consolida in capo alle parti originarie e la successiva nomina è considerata alla stregua di un ulteriore contratto preliminare, con conseguente applicabilità dell'imposta di registro in misura fissa sia nei confronti dell'originario promissario acquirente che nei confronti del terzo nominato tardivamente, mentre l'imposta di registro proporzionale dovuta in relazione al contratto definitivo di compravendita graverà esclusivamente sulle parti che hanno stipulato l'atto (restando del tutto estraneo a tale contratto definitivo il promissario acquirente che ha effettuato, sia pur tardivamente, la nomina del terzo).
- ✓ La Corte rammenta inoltre che in linea generale le liberalità indirette risultanti da atti soggetti a registrazione vanno assoggettate a imposta di donazione, salvo quelle «collegate» ad atti concernenti il trasferimento/costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale (come nel caso di specie) o dell'IVA, precisando altresì che il «collegamento» può scaturire da «qualsivoglia elemento che corrobora la funzionalità dell'atto liberale all'acquisto dell'immobile/azienda. Le altre liberalità indirette (non risultanti espressamente in atti soggetti a registrazione), sottolinea la Corte, sono tassabili solo se sono volontariamente registrate ovvero se l'esistenza di dette liberalità risulta da dichiarazioni rese dall'interessato nell'ambito di procedimenti diretti all'accertamento di tributi e abbiano un valore, da sole o unitamente a quelle già effettuate nei confronti del medesimo beneficiario, superiore alla cd. «franchigia» (all'epoca dei fatti 350 ml/Lire).

