

TRASFERIMENTO A TITOLO GRATUITO DI UN IMMOBILE NELL'AMBITO DI UN MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA – REGIME FISCALE APPLICABILE

Risposta Agenzia Entrate a Interpello n. 347/2022

- ✓ L'Agenzia Entrate, con la risposta in esame, si sofferma sul regime fiscale applicabile al trasferimento, effettuato a titolo gratuito, di un immobile dalla sfera giuridica del mandatario a quella del mandante.
- ✓ Nel caso di specie, in particolare, a fronte di un mandato gratuito senza rappresentanza ex art. 1705 C.C., sottoscritto tra due persone fisiche X e Y, quest'ultima ha acquistato, in qualità di mandataria in nome proprio e per conto del mandante, la piena proprietà di un immobile previa provvista – i.e. denaro necessario al pagamento del prezzo nonché delle relative imposte, tasse e spese – fornita dal mandante e previo impegno a ritrasferire a quest'ultimo l'immobile acquistato a sua semplice richiesta (e assumendosi l'incarico di amministrarlo sino alla data del suo ritrasferimento).
- ✓ Il trasferimento dal mandatario al mandante è previsto che avvenga senza alcun corrispettivo, in adempimento degli obblighi assunti dal primo nei confronti del secondo con il contratto di mandato e trattandosi, in virtù di quest'ultimo, ad avviso del notaio istante, *«di un atto rientrante nell'ampio genus degli atti a titolo gratuito, ma non connotato da spirito di liberalità, come nelle donazioni, ...»*.
- ✓ L'Agenzia, dopo aver rammentato che con la reintroduzione dell'imposta di successione e donazione sono stati equiparati sotto il profilo fiscale gli atti a titolo gratuito a quelli a titolo donativo (questi ultimi aventi, a differenza dei primi, spirito di liberalità), evidenzia che detta imposta si applica anche a tutti i trasferimenti di beni e diritti che avvengono attraverso atti a titolo gratuito. Ne consegue che, ad avviso della stessa Agenzia, il trasferimento dell'immobile a favore del mandante senza un corrispettivo rientra nell'ambito dell'imposta di successione e donazione, essendo produttivo di effetti reali e dal momento che la norma non prevede alcuna specifica esenzione per i trasferimenti effettuati nell'ambito di un mandato senza rappresentanza. Per gli stessi motivi sono altresì applicabili le imposte ipotecaria e catastale.

