

Risposta n. 214/2024

OGGETTO: Tassazione ai fini dell'imposta di registro di un atto notarile di rettifica e conferma di atto nullo

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il notaio istante (di seguito anche *Istante*), incaricato della stesura di un atto di "*rettifica e conferma di atto nullo*", rappresenta che:

- la rettifica *ex* articolo 59-*bis* della legge 16 febbraio 1913, n. 89 (legge notarile) riguarda un atto di compravendita del xxxx, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, nella parte in cui «*riporta l'erronea indicazione della data di nascita del signor [...]*» [*ndr.* parte acquirente, poi deceduta] ;

- la conferma urbanistica *ex* articolo 46, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ("*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*") riguarda «*la circostanza all'epoca nell'atto sopra citato, veniva trasferito solo un terreno, benché*

sul medesimo, insisteva un fabbricato già edificato, composto da tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato».

In particolare, il notaio istante precisa, al riguardo, che *«in detto atto, non era stata fatta alcuna menzione di tale fabbricato; di conseguenza, il predetto atto, oltre all'omissione dell'indicazione del fabbricato, è incorso nella causa di nullità prevista dall'articolo 46, comma 1, D.P.R. 380/2001 e dell'allora vigente articolo 40, legge 28 febbraio 1985 n.47 dal momento che l'originario venditore dell'epoca ha ommesso di indicare gli estremi del permesso di costruire ed i successivi titoli edilizi in forza del quale il fabbricato è stato edificato».*

Premesso quanto sopra, l'Istante chiede se debba procedersi alla tassazione del fabbricato ommesso nell'atto di trasferimento del xxxx, precisando che *«il dubbio ricade sul fatto che sia controverso se questi fabbricati già esistenti siano stati o meno trasferiti all'epoca dell'atto citato, in cui si è pagata la tassazione relativa al solo terreno, e se quindi, in sede di rettifica e conferma di tale atto nullo debba procedersi alla tassazione dei fabbricati medesimi ed in che misura».*

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 59-bis della legge 16 febbraio 1913, n. 89 dispone che *«Il notaio ha facoltà di rettificare, fatti salvi i diritti dei terzi, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, contenente errori od omissioni materiali relativi a dati preesistenti alla*

sua redazione, provvedendovi, anche ai fini dell'esecuzione della pubblicità, mediante propria certificazione contenuta in atto pubblico da lui formato».

Dunque, il notaio può rettificare "errori od omissioni materiali" relativi ai dati riportati in atti pubblici o scritture private autenticate, mediante una propria certificazione, che si sostanzia in una dichiarazione di scienza relativa ai dati preesistenti all'atto, dei quali il notaio ha conoscenza.

L'articolo 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("*Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*") prevede che «*1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento [...] di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria [...]. 4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa*».

Nel caso di specie, l'Istante produce una bozza di atto denominato "*Rettifica ai sensi dell'art. 59-bis della L. 16 febbraio 1913, n. 89 e Conferma di atto nullo ai sensi dell'art. 46, comma 4, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*", dal quale risulta che gli eredi intendono correggere l'errore materiale relativo alla data di nascita della parte acquirente (*de cuius*) del terreno di cui all'atto di compravendita stipulato nel xxxx e confermare urbanisticamente il suddetto atto di provenienza, ai sensi dell'articolo 46, comma 4, del

d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e del disposto di cui al previgente articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, *«al fine di sanare la nullità del citato atto e la conseguente invalidità della relativa nota di trascrizione»*.

In sede di documentazione integrativa, vengono prodotti, tra l'altro, la "*Licenza di costruzione edile*" del marzo yyyy e la "*Concessione in sanatoria, ai sensi della legge n.47 del 28-2-1985 e successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione di lavori edili*" del zzzz, richiamati nella bozza di atto di rettifica e conferma in esame.

La bozza dell'atto di rettifica e conferma dà contezza, preliminarmente, dell'esistenza, al momento del trasferimento, di un fabbricato, incorporato al suolo che non era stato espressamente menzionato nell'atto del xxxx (*«Il compratore viene immesso da oggi nel possesso del terreno suddescritto, che viene venduto nello stato in cui si trova, con ogni diritto accessorio [...]»*). Seguono, quindi, nella bozza del citato atto, le omesse dichiarazioni urbanistiche concernenti il fabbricato, insistente sul terreno, volte a sanare la nullità dell'atto di trasferimento del xxxx.

In particolare, assume rilievo la disposizione di cui all'articolo 1, del capo II, della bozza dell'atto in esame, con la quale gli eredi confermano l'atto di trasferimento precedente e *«dichiarano [...] che sul suolo acquistato all'epoca già sussisteva un fabbricato composto dai seguenti beni immobili oggi censiti al Catasto Fabbricati del Comune di [...] ed era pertanto stata omessa l'indicazione e la descrizione del preesistente fabbricato eretto sul terreno oggetto di compravendita [...]»*.

Nell'atto di compravendita originario del xxxx i fabbricati in questione non vengono mai menzionati, ma dallo stesso risulta che oggetto della cessione è

esclusivamente *«una piccola zona di terreno sita in zona destinata ad espansione edilizia»*.

Diversamente, nella bozza di atto in esame le parti dichiarano che quest'ultima cessione ricomprendeva anche un *«fabbricato, composto dai seguenti beni immobili oggi censiti al Catasto Fabbricati»* già esistente sul terreno, specificandone altresì gli estremi catastali.

Nel caso di specie, quindi, con la bozza dell'atto esaminato non viene effettuata una mera rettifica di dati catastali dell'immobile oggetto del precedente trasferimento, che non comparivano in modo corretto, ma viene modificata una parte essenziale del contratto, ovvero l'immobile oggetto del negozio precedente che, conseguentemente, acquisisce un valore economico differente.

A parere della scrivente, dunque, lo stipulando atto - pur non producendo effetti traslativi - nell'individuare gli immobili oggetto del precedente atto di compravendita e dei relativi riferimenti catastali, ridefinisce l'oggetto del precedente atto di trasferimento e assume una portata innovatrice dell'assetto giuridico preesistente e modificativa rispetto all'atto rettificato, rilevante ai fini della tassazione indiretta.

Ciò posto, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, nella fattispecie in esame, in ossequio all'articolo 20 del citato TUR, secondo cui *«L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, sulla base degli elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati, salvo quanto disposto dagli articoli successivi»*, si ritiene applicabile l'imposta di registro nella misura proporzionale del 3 per cento, prevista per gli *«Atti diversi da*

quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale», ai sensi dell'articolo 9 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Detta aliquota del 3 per cento è da applicare al "*valore del bene o del diritto*" oggetto dell'atto in esame che, trattandosi di beni immobili, si intende "*il valore venale in comune commercio*" (art. 51 del TUR).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto ed esula da qualsiasi valutazione circa la soluzione civilistica adottata per risolvere il caso concreto.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)**