

Imposte Ipotecaria e Catastale – Base imponibile nel caso di conferimento di immobili

31 Maggio 2005

Le Imposte Ipotecaria e Catastale, nel caso di conferimento di immobili in una società, vanno calcolate sul «valore venale in comune commercio» del bene oggetto del trasferimento, al lordo delle eventuali passività che gravano sullo stesso.

Così si è espressa l'Amministrazione finanziaria, con la **Circolare n.25/E del 30 maggio 2005**, che, nell'illustrare il corretto trattamento tributario del conferimento di immobili gravati da passività, chiarisce l'autonomia del presupposto impositivo delle Imposte Ipotecaria e Catastale rispetto all'Imposta di Registro.

Queste, difatti, si caratterizzano, secondo l'Agenzia delle Entrate, da una diversità di oggetto: mentre le Imposte Ipotecaria e Catastale sono correlate ai servizi resi ai fini della circolazione dei beni, mediante la formalità della trascrizione e la voltura catastale, l'Imposta di Registro è invece dovuta per il trasferimento di ricchezza realizzato con l'atto posto in essere.

Sulla base di tale assunto, recependo un consolidato orientamento della Corte di Cassazione, l'Amministrazione conclude che, in tali operazioni:

- Ü ai fini dell'Imposta di Registro, opera la previsione di cui all'**art.50 del DPR 131/1986**, norma di natura speciale che, individuando precisamente la base imponibile dell'imposta per gli atti ed operazioni concernenti le società, stabilisce, con riferimento agli immobili, che la base imponibile si assume pari al valore dei beni, al netto dei debiti e delle passività;
- Ü ai fini delle Imposte Ipotecaria e Catastale, invece, ai sensi del combinato disposto degli artt.2, comma 1, e 10, comma 1, del D.Lgs. 347/1990, tenuto conto del rimando ai criteri generali di determinazione della base imponibile ai fini dell'Imposta di Registro, operano le disposizioni di cui agli **artt.43 e 51 del DPR 131/1986**, secondo le quali la base imponibile per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari è costituita «valore venale in comune commercio» del bene, senza tener conto delle cosiddette passività aziendali.

4138-Circolare n.25-E del 30 maggio 2005.pdf [Apri](#)