

Aspetti operativi del mutuo dissenso di vendita

27 maggio 2022

Rimini Centro SGR Via Chiabrera 34/B

Congresso Organizzato dal

Consiglio dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini

Mutuo dissenso

definizione

Il mutuo dissenso è la vicenda giuridica in cui le parti di un contratto si sciolgono dallo stesso, intendendolo mai venuto ad esistenza.

Mutuo dissenso

finalità pratiche

Si parla di mutuo dissenso quando le parti, per vari motivi (es., riorganizzazioni patrimoniali), decidono di eliminare dei vincoli tra loro sorti.

Spesso ciò avviene prima che venga eseguito il contratto.

Nelle contrattazioni immobiliari, accade nella fase della trattativa, dopo la stipula di un preliminare (per es., ripensamenti; problemi urbanistici; *etc.*).

Nulla vieta che si sciolga un contratto eseguito.

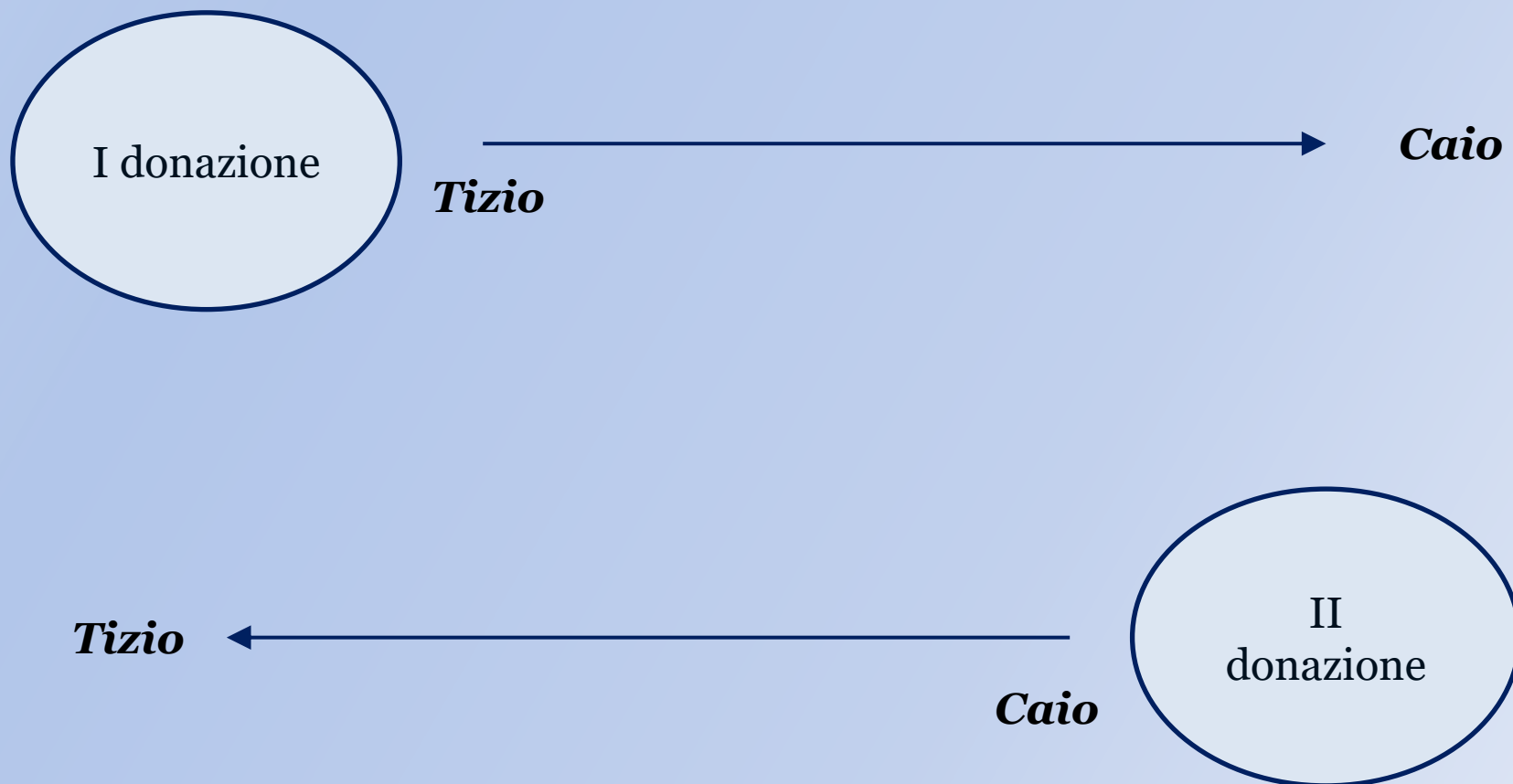
Mutuo dissenso

natura giuridica

- I. Nuovo negozio principale che aggiunge effetti per raggiungere lo scopo risolutorio
- II. Negozio accessorio risolutorio seguito da negozio accessorio traslativo
- III. Negozio accessorio risolutorio

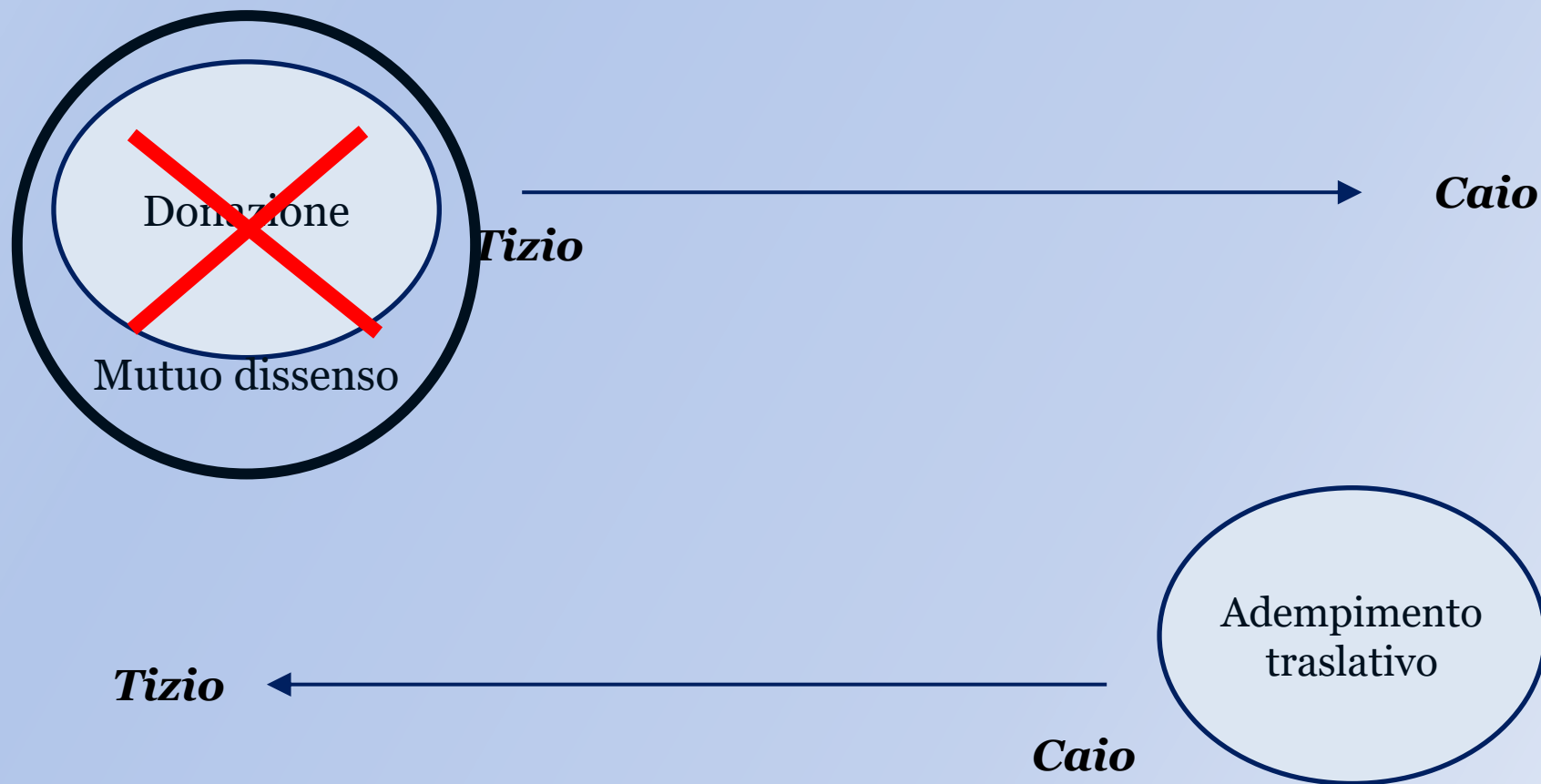
Mutuo dissenso

Nuovo negozio principale che aggiunge effetti per raggiungere lo scopo risolutorio



Mutuo dissenso

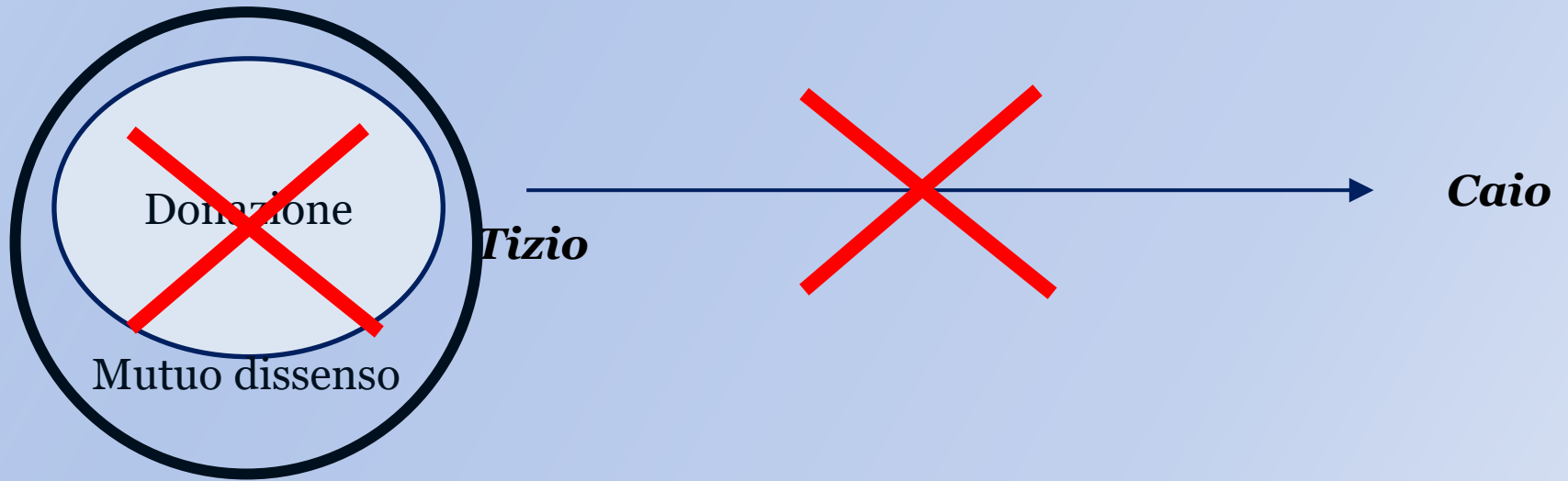
Negozi accessorio risolutorio seguito da negozio accessorio traslativo*



* La tesi presuppone che l'attribuzione patrimoniale originaria si conservi anche con la risoluzione del fondamento (la donazione sciolta). Il pagamento traslativo – a causa c.d. esterna – porrà fine all'indebito sorto.

Mutuo dissenso

Negozio accessorio risolutorio



Mutuo dissenso di vendita

natura giuridica

Ad avviso del sottoscritto, il mutuo dissenso è un negozio accessorio ad altro principale, risolutorio dello stesso.

Ferma restando la possibilità di pattuire le condizioni del ripristino, giuridico e materiale, della situazione originaria, sempre a mio avviso gli obblighi restitutori derivano dai principi dell'ordinamento (artt. 2033 ss. c.c.) conseguenti all'eliminazione del titolo d'acquisto e non dal contenuto del mutuo dissenso.

Mutuo dissenso di vendita

clausole dei trasferimenti immobiliari

- I. Forma
- II. Conformità catastale
- III. Dichiarazione Bersani
- IV. Possesso
- V. Patti e condizioni
- VI. Garanzie
- VII. Rinunzia all'ipoteca legale
- VIII. Condominio
- IX. APE
- X. Urbanistica
- XI. Regime patrimoniale

Mutuo dissenso di vendita

Forma

Principio di simmetria
(in astratto e non in concreto)

Mutuo dissenso di vendita

Conformità catastale

Mancanza dei presupposti

«Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il **trasferimento**, la **costituzione** o lo **scioglimento di comunione di diritti reali** su fabbricati già esistenti» (art. 29, comma 1-bis L. 52/1985)

Mutuo dissenso di vendita

Conformità catastale

Tuttavia, può essere opportuno disciplinare – sempre quale pattuizione accessoria sulle condizioni del ripristino derivante dalla risoluzione – la sopportazione dei costi per il ripristino o l'adeguamento catastale di modifiche che fossero intervenute *medio tempore*.

Mutuo dissenso di vendita

Dichiarazione Bersani

Mancanza dei presupposti

«All'atto della **cessione dell'immobile**, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo» (art. 35, comma 22 D.L. 223/2006)

Mutuo dissenso di vendita

Dichiarazione Bersani

Tuttavia, ove vi sia la restituzione del prezzo pagato, trattandosi ai fini della normativa antiriciclaggio di un trasferimento di danaro, il Notaio è obbligato a conservare le informazioni – tra l'altro – relative ai mezzi di pagamento utilizzati (art. 31, comma 2, lettera d) D. LGS. 231/2007).

Può essere pertanto utile una clausola in atto riproduttiva dei mezzi di pagamento (senza necessità della forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio).

Mutuo dissenso di vendita

Possesso

Possesso giuridico
Materiale godimento

Mutuo dissenso di vendita

Patti e condizioni

Rimborsi ed indennità
(artt. 1148 ss. c.c.)

Mutuo dissenso di vendita

Garanzie

Non c'è impegno traslativo. C'è però l'impegno al ripristino (v. dopo).

Si elimina il titolo di provenienza dell'avente causa e ritorna ultimo titolo di provenienza l'acquisto dell'originario dante causa.

Mancando un trasferimento, **non opera nessuna prelazione**, legale o volontaria che sia.

Mutuo dissenso di vendita

Garanzie – impegno al ripristino

Verificandosi una risoluzione, si applica anche al mutuo dissenso l'art. 1458, comma 2 c.c.

Rimangono fermi vincoli e formalità costituite dopo l'acquisto poi risolto.

Essendo lo scopo il ripristino, ritengo che l'acquirente sia responsabile verso l'alienante delle formalità pregiudizievoli *medio tempore* sorte e non conosciute da quest'ultimo (*arg. ex art. 1482, comma 3 c.c.*). In questo caso, ove si arrivasse alla risoluzione del mutuo dissenso, il compratore ritornerebbe proprietario e sarebbe obbligato alla restituzione del prezzo che gli era stato restituito.

Mutuo dissenso di vendita

Rinunzia all'ipoteca legale

Mancanza dei presupposti

«Hanno ipoteca legale:
1) l'alienante sopra gli immobili alienati» (art. 2817 c.c.)

Mutuo dissenso di vendita Condominio

Applicabilità dei principi dell'art. 1458,
comma 2 c.c.

Mutuo dissenso di vendita

Condominio

Rapporti interni

(Paragonabile al possessore di buona fede)

Spese condominiali ordinarie (*arg. ex art.*
1149 c.c.)

Spese condominiali straordinarie (art. 1150
c.c.)

Mutuo dissenso di vendita

Condominio

Rapporti esterni

(applicazione dei principi ex art. 1458, comma 2 c.c.)

Equiparazione dell'originario dante causa al subentrante (art. 63, comma 4 att. c.c.)

Equiparazione dell'originario avente causa al cedente diritti (art. 63, comma 5 att. c.c.)

Mutuo dissenso di vendita

Condominio

Rapporti esterni

A mio avviso, la *ratio* dei commi 4 e 5 dell'art. 63 att. c.c. induce all'irrilevanza della natura giuridica del mutuo dissenso.

Il comma 4 si spiega perché l'alienante – *pro rata temporis* unico obbligato – potrebbe non avere altri beni oltre all'unità alienata (e ciò vale anche per l'originario avente causa).

Il comma 5 nasce per stimolare l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale (e ciò vale anche per il mutuo dissenso).

Mutuo dissenso di vendita APE

Mancanza dei presupposti

«Nei contratti di **compravendita** immobiliare, negli atti di **trasferimento** di immobili a titolo oneroso» (art. 6, comma 3 D. LGS. 192/2005)

Mutuo dissenso di vendita Urbanistica

Mancanza dei presupposti

«Gli atti tra vivi **aventi per oggetto diritti reali**» (art. 40, comma 2 L. 47/1985)

«Gli atti tra vivi [...] aventi ad oggetto **trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali**» (artt. 30, comma 2 e 46, comma 1 D.P.R. 380/2001)

Mutuo dissenso di vendita Urbanistica

Tuttavia, può essere opportuno disciplinare – nei rapporti interni – la sopportazione dei costi per eventuali pratiche urbanistiche dipendenti da modifiche *medio tempore* intervenute.

Mutuo dissenso di vendita

Regime patrimoniale

Per gli effetti risolutivi, quanto oggetto di mutuo dissenso non è mai uscito dal patrimonio dell'originario dante causa.

Il caso della comunione legale poi sciolta

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Art. 28 D.P.R. 131/1986

1. La risoluzione del contratto è soggetta all'imposta in misura fissa se dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso ovvero stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto. Se è previsto un corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale prevista dall'art. 6 o quella prevista dall'art. 9 della parte prima della tariffa.

2. In ogni altro caso l'imposta è dovuta per le prestazioni derivanti dalla risoluzione, considerando comunque, ai fini della determinazione dell'imposta proporzionale, l'eventuale corrispettivo della risoluzione come maggiorazione delle prestazioni stesse.

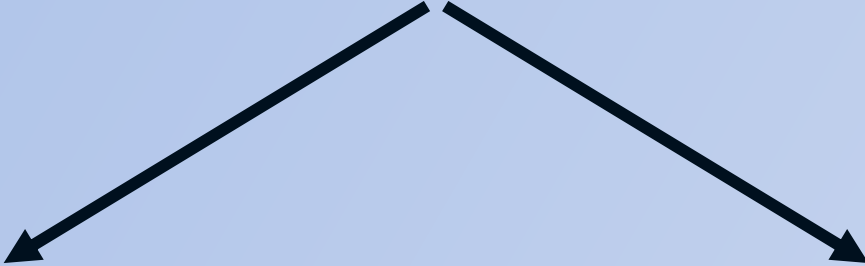
Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Premessa: natura giuridica

«L'imposta è applicata secondo l'**intrinseca natura** e gli **effetti giuridici** dell'atto presentato alla registrazione» (art. 20 D.P.R. 131/1986)

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Negozi accessorio risolutorio



Prestazioni
restitutorie
derivanti dal
contratto

Prestazioni
restitutorie
derivanti
dalla legge

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Prestazioni restitutorie

1. Obbligo di restituire il prezzo
2. Obbligo di consegnare il bene venduto

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Prestazioni restitutorie derivanti dal contratto

La restituzione del prezzo -> prestazione a contenuto patrimoniale -> art. 9 Tariffa Parte Prima D.P.R. 131/1986

La consegna del bene venduto -> prestazione a contenuto non patrimoniale -> art. 11 Tariffa Parte Prima D.P.R. 131/1986

L'aliquota del 3% sul prezzo da restituire assorbe l'imposta fissa della consegna del bene (Circolare AE 44/2011)

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Prestazioni restitutorie derivanti dalla legge

L'imposta di registro si applica solo per gli effetti giuridici derivanti dagli atti e non per gli effetti giuridici derivanti *ex lege*.

In questi casi, l'atto può avere al più valore ricognitivo di un effetto in automatico verificatosi.

Tassazione -> art. 11 Tariffa Parte Prima D.P.R. 131/1986.

Eventuale quietanza per la restituzione del prezzo -> art. 6 Tariffa Parte Prima D.P.R. 131/1986.

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Volontà dell'AF

Interpello AE 439/2019

Risoluzione AE 5/2022

Ragionamento

1. Distinzione fattispecie comma 1-comma 2 art. 28 D.P.R. 131/1986
2. Comma 2 = tassazione proporzionale
3. Richiamo a Cass. 5745/2018 e 24506/2018

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Cass. 5745/2018

«[...] giurisprudenza di questa Corte che afferma, da tempo, che **lo scioglimento per mutuo consenso di un contratto a effetti traslativi realizza un nuovo trasferimento di proprietà**, tant'è che - come innanzi ricordato - ove abbia ad oggetto beni immobili, è richiesta la forma scritta ad substantiam, proprio in ragione del fatto che viene operato **un nuovo trasferimento** del bene al precedente proprietario (Cass. 3935/2014; n. 8234/2009; n. 4906/1998; n. 8878/1990; n. 6959/1988); [...]»

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Cass. 24506/2018

«[...] in termini generali, tuttavia, **il mutuo dissenso è occasione del manifestarsi della stessa capacità contributiva espressa da un contratto a parti inverse (retrocontratto)**, talché, al di là dell'eccezione che il legislatore ha ritenuto di stabilire con il disposto dell'ultima parte del primo comma dell'art.28, **il mutuo dissenso deve essere assoggettato, ai sensi del secondo comma di questo articolo, all'imposta stabilita per il contratto base** e dunque, trattandosi di mutuo dissenso relativo a vendita immobiliare, ad imposta con aliquota proporzionale; [...]»

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Volontà dell'AF

Interpello AE 439/2019

Risoluzione AE 5/2022

Conclusioni

Applicazione art. 1 Tariffa Parte Prima D.P.R.
131/1986 (2-9-15% + 50/50)

In caso di originario avente causa Società?

Per coerenza, si dovrebbe applicare il regime IVA
sul presupposto che si tratti di una vera cessione.

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Volontà dell'AF

Risoluzione AE 20/2014 (sul mutuo dissenso di
donazione)

«Nel caso di risoluzione per 'mutuo consenso' di un precedente atto di donazione avente per oggetto un bene immobile, senza previsione di un corrispettivo, **le parti si obbligano, in linea generale, alla sola restituzione del bene immobile.**

Tenuto conto dell'**effetto eliminativo** che esplica l'atto di risoluzione per 'mutuo consenso', si ritiene che tale fattispecie non integra il presupposto per l'applicazione della disciplina prevista per i trasferimenti immobiliari dall'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, e la consegna dell'immobile all'originario proprietario non assume rilievo ai fini dell'imposta proporzionale di registro».

In tale risoluzione pure si applica l'art. 28, comma 2 D.P.R. 131/1986.

Mutuo dissenso di vendita autoliquidazione delle imposte

Volontà dell'AF

Risoluzione AE 20/2014 (sul mutuo dissenso di
donazione)

«Da ultimo, si precisa che per la fattispecie in esame non trovano applicazione le conclusioni contenute nella risoluzione 14 febbraio 2014, n. 20/E relativa a fattispecie diversa da quella in oggetto» (Interpello 439/2019 e Risoluzione 5/2022).

Mutuo dissenso di vendita plusvalenza

Risoluzione AE 20/2014

Ritengo si tratti di principio generale per il mutuo dissenso.

Avendo effetti retroattivi, e non consistendo in nuovo acquisto, per l'originario dante causa il momento a partire dal quale si calcolano i 5 anni deve decorrere dall'originario titolo di provenienza.

Mutuo dissenso di vendita

la pubblicità nei RR II

Annotazione

«Qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo o sia annullato, **risoluto**, rescisso o revocato o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annullamento, **la risoluzione**, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione **devono annotarsi** in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto. [...]

Se tali annotazioni non sono eseguite, non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico di colui che ha ottenuto la dichiarazione di nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revoca o la devoluzione o a favore del quale si è avverata la condizione. Eseguita l'annotazione, le trascrizioni o iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l'ordine rispettivo».

Mutuo dissenso di vendita

la pubblicità nei RR II

Annotazione

L'annotazione ha funzione di continuità (art. 2650 c.c.).

Secondo parte della dottrina, dovendosi garantire in qualche modo i terzi aventi causa dall'originario avente causa, la pubblicità a carico di quest'ultimo avrebbe effetto di opponibilità della risoluzione (equiparando così l'annotazione *de qua* alla trascrizione della domanda giudiziale di risoluzione ex art. 2652, comma 1, n. 1) c.c.)

Mutuo dissenso di vendita

la pubblicità in Catasto

Domanda di voltura

In base alle vigenti specifiche tecniche (Unico18012016.dtd), dalla presentazione della domanda di annotazione è consentita una sola richiesta di voltura:

VolturaCatastaleAttoOrig:

esecuzione automatica della voltura catastale **dell'atto originario**

0 = no voltura

1 = si voltura

Mutuo dissenso di vendita

la pubblicità in Catasto

Domanda di voltura

Bisogna presentare una domanda di voltura *ad hoc*.

Questioni

- 1) Invito a sollecitare SOGEI a consentire la domanda di voltura tramite Unimod anche per atti non soggetti a registrazione nel Registro Imprese;
- 2) Invito a SOGEI a consentire di presentare le domande di voltura tramite Voltura 2.0 anche ai Notai, con accesso *online* da DesktopTerritorio.

Mutuo dissenso di vendita

la pubblicità in Catasto

Domanda di voltura

Allo stato, l'unica soluzione è:

- scaricare ed installare *DesktopTerritorio*;
- generare il plico contenente la domanda;
- predisporre e pagare il modello F24 per i diritti;
- trasmettere il plico con l'F24 alla PEC dell'Ufficio competente ovvero consegnare i relativi *file* in sede di appuntamento in presenza.

Mutuo dissenso di vendita

Iscrizione repertoriale

Trattandosi di negozio accessorio, esso ha ad oggetto il negozio principale.

Non ha contenuto patrimoniale neanche ai fini repertoriali. Prova ne siano le previsioni di ratifica e convalida (art. 6, comma 1, lett. d), nn. 4 e 5 D.M. 265/2012), per cui il parametro è 46 euro.

Conseguentemente, ritengo che il parametro più opportuno, in relazione alla natura giuridica, sia 46 euro (ex art. 6, comma 1, lett. d), n. 14 D.M. 265/2012 («ogni altro atto di valore indeterminabile non espressamente previsto nel presente articolo»).

Mutuo dissenso

Brevi questioni definitorie

Il mutuo dissenso NON è un recesso convenzionale.

Il recesso è tendenzialmente un **negozio unilaterale** col quale il recedente si scioglie da un vincolo negoziale (unilaterale o contrattuale). Anche qualora si tratti di recesso convenzionale, esso vale per il futuro.

Il mutuo dissenso è un contratto e con lo stesso le parti intendono eliminare il rapporto giuridico prima esistito, come se mai fosse nato.

Il corrispondente unilaterale del mutuo dissenso può essere invece – per chi la riconosca – la **revoca**.

Riferimenti essenziali

F. ALCARO, *Studio 434-2012/C*

M. CEOLIN, *Studio 52-2014/C*

A. LUMINOSO, *Mutuo dissenso*

V. MASTROIACOVO, *Studio 142-2014/T*

A. MUSTO, *Focus 2/2017*

Grazie

Alessandro Narducci