



Direzione Centrale Normativa e  
Contenzioso

*Roma, 13 febbraio 2007*

**OGGETTO:** Applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nel contratto di permuta immobiliare

Ai sensi dell'articolo 1 del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, approvato con D.P.R. 31 ottobre 1990, n. 347, *“Le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari sono soggette alla imposta ipotecaria secondo le disposizioni del presente testo unico e della allegata tariffa.”*.

L'articolo 2 del medesimo testo unico stabilisce che *“L'imposta proporzionale dovuta sulle trascrizioni e' commisurata alla base imponibile determinata ai fini dell'imposta di registro o dell'imposta sulle successioni e donazioni.”*.

Si ricorda, in merito, che ai sensi dell'articolo 43, comma 1, lettera *b)* del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la base imponibile per le permuta è costituita *“dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta”*.

Occorre precisare che il presupposto per l'applicazione dell'imposta ipotecaria è la *“formalità di trascrizione”*, che è unica anche con riferimento al negozio giuridico della permuta di beni immobili. Invero, dal disposto dell'articolo 17, comma 1, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, secondo cui

*“ciascuna nota (di trascrizione) non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione ...”*, si evince che oggetto della trascrizione è il negozio giuridico nella sua unità, a nulla rilevando la circostanza che il relativo oggetto sia costituito da uno o più immobili.

Pertanto, è da ritenere che la permuta, in quanto unico negozio giuridico, dia luogo ad un'unica formalità, per la quale è dovuta l'imposta ipotecaria calcolata su una base imponibile pari al valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

A diverse conclusioni deve invece giungersi con riferimento all'imposta catastale, correlata alla diversa formalità della voltura catastale.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del citato D.P.R. n. 347 del 1990 *“le volture catastali sono soggette all'imposta del dieci per mille sul valore dei beni immobili o dei diritti reali immobiliari determinato a norma dell'articolo 2”* del medesimo decreto, sopra riportato.

Deve al riguardo osservarsi che il negozio giuridico della permuta immobiliare dà luogo a due distinte volture catastali (una per ciascun immobile); di conseguenza, ciascuna di esse è autonomamente soggetta a tassazione ai sensi del sopra citato articolo 10.

Posto che ogni voltura si riferisce ad un solo bene immobile, non trova invero applicazione il prima citato articolo 43 del D.P.R. n. 131 del 1986; il rinvio operato alle regole di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro deve quindi intendersi esclusivamente riferito all'articolo 51 del D.P.R. n. 131, a norma del quale *“per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari (...) si intende per valore il valore venale in comune commercio”*.

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.