

# Compravendita incrociata di immobile pubblico con compensazione legale: imposta di registro fissa di € 200

Scritto da Interdata Cuzzola | 17/09/2020

Come è noto, l'art. 1241 del codice civile stabilisce che *“Quando due persone sono obbligate l'una verso l'altra, i due debiti si estinguono per le quantità corrispondenti, secondo le norme degli articoli che seguono”*; l'art. 1242 precisa che la *“compensazione estingue i due debiti dal giorno della loro coesistenza”* e, infine, l'art. 1243, comma 1, dispone che *“la compensazione si verifica solo tra due debiti che hanno per oggetto una somma di danaro o una quantità di cose fungibili dello stesso genere e che sono ugualmente liquidi ed esigibili”*.

Ai sensi delle citate norme, la compensazione si realizza di diritto quando i crediti reciprocamente vantati risultino contemporaneamente omogenei, certi, liquidi ed esigibili.

L'Agenzia delle Entrate, nella recente risposta ad interpello n. 358 del 16 settembre 2020, ha affermato che la compensazione legale può operare nel caso in cui un ente pubblico (nel caso specifico, si trattava di una Provincia) è presente in un doppio contratto di compravendita di immobile, in un caso quale acquirente e nell'altro quale venditore.

Conseguentemente, dal punto di vista fiscale, la disposizione con la quale le parti dichiarano di avvalersi della compensazione legale di cui all'art. 1243 del codice civile, contenuta all'interno dell'atto di compravendita, deve considerarsi una disposizione autonoma, finalizzata al pagamento del corrispettivo, avente natura ricognitiva: ciò in quanto tale dichiarazione di compensazione:

- da un lato, non muta la situazione preesistente in quanto l'estinzione dei reciproci debiti si verifica *ex lege*;
- dall'altro, non presuppone una situazione di incertezza tra le parti.

Infatti, l'effetto estintivo si verifica *ipso iure*, per l'avvenuta coesistenza dei reciproci crediti, sicché la dichiarazione dell'interessato di volersi avvalere della compensazione equivale ad una dichiarazione diretta a giovare di un effetto già verificatosi e non a costituirlo.

La suddetta disposizione ricognitiva della compensazione legale, pertanto, non avendo ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, è da registrare con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di Euro 200, a norma dell'art. 11 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in quanto contenuta in un atto stipulato nella forma di atto pubblico.