

EUTEKNE.INFO



NOTIZIE IN BREVE

Base imponibile del conferimento al lordo del mutuo personale

/ REDAZIONE

Giovedì 4 aprile 2019

Nel caso in cui un privato persona fisica conferisca in società un immobile, dalla base imponibile dell'imposta di registro non possono essere dedotte le passività connesse a ipoteche che, pur se gravanti sull'immobile conferito in società, sono state accese dai conferenti per ottenere un loro **personale finanziamento**, in epoca anteriore al conferimento dell'immobile in società. Lo chiarisce la Cassazione, con l'ordinanza n. 9209 depositata ieri.

La Corte ricorda che, in caso di conferimenti in società di beni immobili, la base imponibile dell'imposta di registro va determinata deducendo dal valore dell'immobile **solo e unicamente** le passività e gli oneri inerenti all'oggetto del trasferimento stesso e non anche le passività e gli oneri che, pur gravanti sull'immobile conferito, non possono dirsi assunti dalla società conferitaria per finalità connesse al perseguimento del proprio oggetto sociale (Cass. nn. 475/2018 e 9580/2013).

L'art. 50 del DPR 131/86, infatti, ha recepito nel nostro ordinamento la direttiva n. 335/69/Cee, in base alla quale l'imposta di registro è liquidata sul **valore reale** del bene conferito dai soci, previa **deduzione** delle obbligazioni assunte e degli oneri supportati dalla società a causa di ciascun conferimento. Non è quindi possibile che la norma nazionale consenta la deducibilità indiscriminata di passività e oneri gravanti sul bene conferito, essendo al contrario necessaria una attenta verifica della sussistenza del collegamento tra le passività e i beni conferiti, anche al fine di evitare mutui ipotecari costituiti allo scopo di eludere il carico tributario (Cass. n. 23234/2015).

DOCUMENTI CORRELATI

QUADERNI EUTEKNE

Il conferimento di immobili in società

Gli atti di conferimento di immobili in società, dal punto di vista dell'imposizione indiretta, possono essere assimilati ad un atto di cessione immobiliare e possono, quindi, risultare soggetti ad IVA o ad imposta di registro, oltre che alle imposte ipotecaria e catastale.

L'IVA in edilizia

Agosto 2018

/ Anita Mauro

RASSEGNA GIURISPRUDENZA

Base imponibile - Valore dell'immobile conferito - Deducibilità del mutuo solo se inerente - Indeducibilità del mutuo personale (Cass. 3.4.2019 n. 9209)

In caso di conferimento in una società di beni immobili, diritti immobiliari od aziende, la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro va determinata deducendo dai beni e diritti conferiti solo ed unicamente le passività e gli oneri inerenti all'oggetto del trasferimento stesso ...