

ACQUISTO DI IMMOBILE CON DUE TITOLI DIVERSI. CESSIONE DELLA QUOTA ACQUISTATA CON UNO DI TALI TITOLI, A FRONTE DELL'ALTRO TITOLO PORTANTE APPLICAZIONE DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA". CONSEGUENZE SULL'AGEVOLAZIONE FRUITA.

In presenza di un immobile acquistato per metà in base a donazione dell'anno 1980 e di acquisto per l'altra metà in forza di compravendita del 2012 cui è stata applicata l'agevolazione "prima casa", si chiede se la cessione al coniuge della quota ricevuta per donazione possa avere riflessi negativi sul trattamento tributario applicato all'acquisto a titolo oneroso.

Alla luce dei principi ritraibili dal sistema tributario, la cessione della quota precedentemente acquistata per donazione, se così individuata esattamente nell'atto di trasferimento, non può determinare la decadenza dall'agevolazione prima casa.

Quando lo stesso soggetto acquista un bene con più titoli si determina una titolarità complessiva che sembrerebbe rendere indistinguibili le singole quote acquistate, con la conseguenza che ogni quota successivamente alienata dallo stesso soggetto potrebbe essere ritenuta composta da una parte proveniente da un titolo ed altra parte proveniente da altro titolo.

Questa ipotetica ricostruzione, pur plausibile, si attaglia solamente all'alienazione priva di qualunque riferimento al titolo di provenienza (atto con cui l'alienante abbia acquistato).

Invece, ove l'atto di alienazione rechi la precisa indicazione di quale sia il titolo di provenienza della quota ceduta, risulta del tutto esclusa ogni possibilità di contestazione.

Per corroborare detta affermazione pare sufficiente evidenziare:

- che il collegamento con un determinato titolo di provenienza serve a qualificare e specificare l'oggetto dell'atto, circoscrivendo le possibili ricadute sull'acquisto delle vicende del titolo di provenienza (ricadute che, a proposito del titolo donativo della fattispecie esposta, menzionato in alternativa all'altro titolo oneroso, si possono apprezzare in termini di riducibilità/azione di restituzione, reversibilità, nullità per difetto di forma ecc. ecc.). Si tratta di una ulteriore esplicitazione dell'autonomia privata che consente di precisare l'oggetto della prestazione dedotta in contratto;

- che il sistema tributario evidenzia ipotesi di presunzione assoluta di cessione dell'ultimo dei diritti acquistati, ma senza che detta presunzione assurga a criterio generale.

Ad esempio, in tema di partecipazioni sociali l' art. 67 comma 1-bis DPR n.917/86 (TUIR) stabilisce che si considerano ceduti per prime le partecipazioni, i titoli, gli strumenti finanziari ecc. acquisiti in data più recente (secondo il criterio detto LIFO, acronimo inglese di Last In First Out - ultimo ad entrare, primo ad uscire); in questo modo, il legislatore stabilisce autonomamente le regole di qualificazione e di individuazione del presupposto d'imposta, anche contro la precisa volontà delle Parti (che in ipotesi e per altri aspetti – quali quelli indicati al punto precedente -

vogliono definire ed individuare con precisione l'oggetto della negoziazione anche in relazione alle sue vicende pregresse);

- che lo stesso art.67 TUIR disciplina al comma 1 la cessione di quote immobiliari e mette in campo le diverse provenienze - allorché considera ininfluenti, ai fini della realizzazione di plusvalenze imponibili , quelle successorie - ma non pone la stessa presunzione prevista dal comma 1-bis e così consente di selezionare ed evidenziare i dati rilevanti per stabilire se si realizzi o non si realizzi il presupposto d'imposta tutte le volte che lo stesso soggetto sia divenuto titolare di uno stesso bene in forza di più titoli.

- che, a proposito dell'imposta di registro, l'applicazione del tributo è fatta secondo le risultanze dell'atto e, nonostante la presenza nel panorama delle regole tributarie di disposizioni dirette ad evitare elusioni ed evasioni di imposta con strumenti che giungono anche alla riqualificazione della fattispecie, esse non si spingono fino a presunzioni quale quella portata dall'art. 67 comma 1-bis TUIR.

Da quanto sopra esposto emerge che, nel caso prospettato, è del tutto legittimo indicare quale delle quote formi oggetto della cessione e così evitare da un lato la decadenza e dall'altro legare la determinazione dell'oggetto del trasferimento al titolo donativo di provenienza.

Giampiero Petteruti