

Ho un dubbio;

Tizio vorrebbe donare alla nipote Caia un immobile gravato da due ipoteche relative a mutui i cui debiti residui vorrebbe che fossero accollati a titolo di onere alla donataria.

Ora l'articolo 56 del TUS testo vigente, prevede che i trasferimenti di beni e diritti per donazione o a titolo gratuito, compresi i trasferimenti derivanti da trust e da altri vincoli di destinazione, sono soggetti all'imposta con le aliquote applicate al valore complessivo dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario diversi da quelli indicati dall'articolo 58, comma 1.

Dato per scontato che tale onere non rientra nell'ipotesi di cui all'art. 58, comma 1, mi domando se i detti debiti possano essere dedotti dall'imponibile (gravato in quest'ipotesi dall'aliquota del 6%) di euro 106.000, che scenderebbe nel mio caso a 0 e, quindi, con la debenza della sola imposta fissa.

Cosa ne pensate?

Secondo me è così: valore immobile dedotti i debiti

Io superai il concorso proprio con una donazione con onere che superava il valore dell'immobile, aderendo alla tesi di Torrente e Messineo che considera l'atto sempre una donazione, non so se dopo quarantatré anni (sob) la Cassazione ha mutato orientamento

Non volevo mettere in dubbio la tua tesi e tanto meno quella di Torrente e Messineo. Ho sempre avuto delle perplessità personali. Certamente oggi, venuta meno l'esperibilità dell'azione di restituzione nei confronti dei terzi, la donazione con onere di accollo del mutuo può presentare dei vantaggi fiscali (sperando che il fisco non la veda diversamente).

E' proprio quello il mio dubbio, la diversa opinione del fisco e avevo posto il quesito per sapere se a qualcuno è capitato.

Ho trovato questo cimelio, più o meno dell'epoca del tuo concorso.

Risoluzione del 31/03/1978 n. 270584 - Min. Finanze - Tasse e Imposte Indirette sugli Affari

Successioni. Donazione di immobile con accollo di mutuo.

Sintesi:

Sintesi: La donazione di un immobile con obbligo del donatario all'estinzione del mutuo fondiario gravante l'immobile medesimo, soggiace alla tassazione fino a concorrenza del valore del bene, non essendo l'accollo dell'onere del mutuo soggetto ad imposta di trasferimento.

Testo:

E' stato chiesto di conoscere il punto di vista della scrivente in ordine al criterio di tassazione di una donazione di immobile con accollo di mutuo da parte del donatario, in quanto - asserisce l'interessato - l'Ufficio del registro competente applica erroneamente agli atti del genere una distinta tassazione: una propria dei trasferimenti onerosi, per la parte afferente al mutuo, e l'altra propria delle liberalita'.

Poiche' la questione e' stata sollevata da piu' parti e sono stati chiesti al riguardo a questa Direzione generale opportuni chiarimenti per una uniformita' di indirizzo nella tassazione degli atti in trattazione, si ritiene in proposito di dover precisare quanto appresso.

Giova innanzi tutto ricordare che in passato, sotto il vigore del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3269, la donazione di immobili con accollo di mutuo da parte del donatario veniva tassata per il valore dell'immobile aumentato dell'ammontare del mutuo. Tale criterio, pero', e' stato disatteso dalla Corte di Cassazione con la sentenza 22 dicembre 1971/15 marzo 1972, n. 748, la quale ha riconosciuto tassabile, alla stregua dei trasferimenti "mortis causa", il solo valore del bene, libero dall'onere del mutuo. La Corte ha, invero, messo in evidenza che l'art. 42 della passata legge di registro stabiliva che il contratto che contenesse patti, o producesse effetti, che lo rendessero in parte gratuito ed in parte oneroso, doveva tassarsi come contenente due contratti, l'uno gratuito e l'altro oneroso. Tale norma trovava logico collegamento all'art. 8 della stessa legge di registro, secondo cui le tasse erano applicate non in base al titolo, od alla forma apparente, ma in base alla intrinseca natura ed agli effetti degli atti, ed era anche in relazione con l'art. 9 della stessa legge, in virtu' del quale, se in un atto erano comprese due disposizioni, indipendenti, o non derivanti, necessariamente, le une dalle altre, ciascuna disposizione era tassata come negozio distinto.

Da cio' la Corte regolatrice ha argomentato che "l'attribuzione patrimoniale, da parte di un disponente, volta a produrre trasferimenti di diritti, puo' avere, come causa, lo spirito di liberalita', oppure una controprestazione, ed, in tal caso, il contratto e' a titolo oneroso; ma lo spirito di liberalita' e' perfettamente compatibile con l'apposizione di un peso, al beneficiato, se tale peso non assuma carattere di corrispettivo, ma costituisca, invece, una modalita' del beneficio, mediante riduzione del valore, attribuito al destinatario della liberalita'. In tale ipotesi, di limitazione del beneficio, mediante un peso imposto, si ha donazione modale e non contratto oneroso, sempre che l'onere non abbia, anche nella intenzione delle parti, carattere di corrispettivo, rispetto alla prestazione del donante. La donazione non perde il suo carattere di liberalita', se viene donato un bene gravato di ipoteca, non potendo l'accollo del debito, da parte del donatario, esser visto come corrispettivo della donazione, o come contratto concorrente con essa, mentre, invece, tale accollo ha carattere meramente modale, costituendo una modalita' del beneficio volta a limitarne il valore".

In tale situazione interviene il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637, che - com'e' noto - disciplina oltre che l'imposta sulle successioni anche quella sulle donazioni la quale, in passato, era governata esclusivamente dalla normativa riguardante l'imposta di registro.

Ora, il citato D.P.R. 637/1972, occupandosi delle liberalita' per atto tra vivi, richiama, agli artt. 55 e 56, le norme che tornano applicabili anche alle donazioni e, tra queste, quella recata dall'art. 7 che detta disposizioni per la ricerca della base imponibile. L'art. 56, inoltre, fa esplicito richiamo alla nuova legge di registro, introdotta dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634, per cio' che riguarda le modalita' di registrazione, di liquidazione e riscossione dell'imposta per gli atti di donazione, ma non reca alcuna disposizione per quanto attiene al criterio di tassazione degli atti medesimi, per cui il riferimento all'art. 24 della vigente legge di registro e' da ritenersi inconferente.

Cio' posto, questa Direzione generale - tenuto conto del buon fondamento delle argomentazioni svolte dalla Corte di Cassazione con la surrichiamata

sentenza in merito alla questione in esame ed in carenza, peraltro, di una chiara, specifica soluzione portata nella soggetta materia dalla vigente normativa - ritiene di dover recepire il principio fissato dalla Corte regolatrice con la citata sentenza n. 748 del 1972, inteso a riconoscere che la donazione di un immobile, con obbligo da parte del donatario di estinguere il mutuo fondiario gravante l'immobile medesimo, debba soggiacere alla tassazione con l'aliquota propria della donazione fino a concorrenza del valore del bene, depurato dall'onere del mutuo mentre sull'accollo di quest'ultimo da parte del donatario non e' dovuta l'imposta di trasferimento a titolo oneroso.
