

---

**Da:** Raffaele Trabace [mailto:rtrabace@notariato.net]  
**Inviato:** martedì 14 settembre 2010 13.59  
**A:** vgaddi@notariato.net  
**Cc:** GIAMPIERO PETERUTI; Paolo Giunchi; 'Lista Sigillo'  
**Oggetto:** Re: diritto di abitazione

Alla luce dell'attuale disciplina del d.lgs. n. 346/1990, credo che per quanto attiene alla rinuncia lo "spirito di liberalità" possa essere anche non rilevante. Quello che conta, come dice la stessa Circolare n. 28/E/2008, è l'assenza di "controprestazione economicamente rilevante".

Superfluo ricordare che l'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni risulta non favorevole per i "trasferimenti" nei confronti di "altri soggetti".

Ho approfittato della interessante discussione per fare qualche "aggiustamento" ai miei appunti sul tema.

La terminologia usata per qualificare i vari tipi di rinuncia ha carattere puramente "fiscale".

Cordialità

RT

----- Original Message -----

**From:** [Vittorio Gaddi Notaio](#)

**To:** [Paolo Giunchi](#) ; ['Lista Sigillo'](#)

**Sent:** Tuesday, September 14, 2010 12:53 PM

**Subject:** Re: diritto di abitazione

Concordo con te sulla mutevolezza degli orientamenti del fisco ed infatti io, nei casi che ho avuto, ho inserito negli atti la precisazione cui fa riferimento lo studio (cioè che la rinuncia era effettuata per spirito di liberalità).

Al solo fine di completezza faccio comunque presente che l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate non risulta solo da una Risoluzione (la citata n.25/E del 2007) ma anche da una Circolare (la n.28/E del 27 marzo 2008) che testualmente recita:"Rientrano, ad esempio, nella categoria degli atti a titolo gratuito gli atti costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, COMPRESA LA RINUNCIA PURA E SEMPLICE agli stessi, qualora la causa di tali atti non sia costituita da una controprestazione economicamente rilevante (in proposito si veda anche la risoluzione n.25 del 16 febbraio 2007)."

Cordiali saluti

Vittorio Gaddi

----- Original Message -----

**From:** [Paolo Giunchi](#)

**To:** ['Lista Sigillo'](#)

**Sent:** Tuesday, September 14, 2010 11:31 AM

**Subject:** R: diritto di abitazione

Caro Gaddi, uno dei tanti problemi nel rapporto cliente – A.E. e Notaio è la soluzione di questioni fiscali “a macchia di leopardo” sul territorio nazionale.

Qualunque cosa dica l’Agenzia (soprattutto con risoluzione e non con circolare) è comunque un’opinione che cambia col cambiare del vento (come direbbe Shakespeare).

Mi sembra più aderente al testo normativo la interpretazione della Commissione Tributaria del CNN, se si considera che il termine rinuncia pura e semplice (ovvero abdicativa) è identico nelle due norme.

Se così è e l’atto non viene opportunamente qualificato, il fisco può “sguazzare” fra l’una e l’altra imposizione a suo piacere (che è, appunto, la tesi del CNN).

Comunque ciascuno di noi si comporterà secondo la sua interpretazione o secondo la sua Agenzia.

Un cordiale saluto .

**Da:** Vittorio Gaddi Notaio [mailto:vgaddi@notariato.net]

**Inviato:** martedì 14 settembre 2010 9.44

**A:** Paolo Giunchi; 'Lista Sigillo'

**Oggetto:** Re: diritto di abitazione

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n.25/E del 16 febbraio 2007 ha chiarito che "la rinuncia al diritto di usufrutto, .....in quanto atto che trasferisce a titolo gratuito un diritto di godimento, rientra nel campo di applicazione dell'imposta sulle donazioni."

Nello Studio n.90/2001/T della Commissione Studi Tributarî si sostiene che la rinuncia sarebbe assoggettata al regime di cui all'art.1 comma 2 del d.lgs. n.346/1990 purché risulti espressamente dall'atto che la rinuncia è stata effettuata per spirito di liberalità; in caso contrario, sostiene lo studio "la fattispecie è inevitabilmente attratta al regime impositivo risultante dall'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r.26 aprile 1986 n.131 (testo unico sull'imposta di registro), e la rinuncia sconterà, quindi, l'imposta di registro applicabile a tale tipologia di atti."

Io personalmente non ho mai avuto problemi con la mia Agenzia delle Entrate ad ottenere la tassazione con il regime più favorevole al contribuente (che, nel caso più frequente della rinuncia cui consegue la consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà appartenente al coniuge o ad un parente in linea retta è quello dell'imposta sulle donazioni).

Vittorio Gaddi

----- Original Message -----

**From:** [Paolo Giunchi](#)

**To:** ['Lista Sigillo'](#)

**Sent:** Monday, September 13, 2010 7:34 PM

**Subject:** R: diritto di abitazione

Con tutta la stima che nutro per Angelo e apprezzando il suo encomiabile sforzo per dare un senso alle normative in materia, l'art.1 c.1 della tariffa tuir sottopone a tassazione la "[rinuncia pura e semplice](#)"; la medesima fattispecie ("[rinuncia pura e semplice](#)") è sottoposta all'attuale imposta di donazione, sopravvissuta alle diverse manipolazione del testo iniziale.

Non voglio, in questa sede, avventurarmi nella critica dei concetti di "rinuncia con corrispettivo", rinuncia abdicativa, rinuncia donativa o con spirito di liberalità o a titolo gratuito, ma non mi sembra che fra le due ipotesi di tassazione corra differenza alcuna; per cui una rinuncia pura e semplice verrà certamente sottoposta dall'Agenzia delle Entrate nel modo più favorevole al fisco.

A buona ragione, a mio avviso: l'analisi dell'attuale stato delle due normative e della loro cronologia porta, infatti, a concludere che la rinuncia pura e semplice è una rinuncia neutra, né onerosa né gratuita; la sua qualificazione è data dal titolo che la sorregge

E' bene pertanto usare una formula che escluda il tipo di imposizione "oneroso" e che, nel contempo, non permetta di sovrapporre il concetto di rinuncia a quello di donazione; con tutti gli equilibrismi del caso.

Cordiali saluti.

**Da:** Vittorio Gaddi Notaio [mailto:vgaddi@notariato.net]

**Inviato:** lunedì 13 settembre 2010 18.45

**A:** Paolo Giunchi; 'Lista Sigillo'

**Oggetto:** Re: diritto di abitazione

In proposito il tuir si dovrebbe riferire alla rinuncia fatta a titolo oneroso e cioè con corrispettivo, mentre il testo sulle successioni e donazioni si dovrebbe applicare alla rinuncia gratuita.

In tal senso Angelo Busani (L'imposta di Registro - ed. IPSOA - 2009- pag.981).

Vittorio Gaddi

----- Original Message -----

**From:** [Paolo Giunchi](#)

**To:** ['Lista Sigillo'](#)

**Sent:** Monday, September 13, 2010 6:26 PM

**Subject:** R: diritto di abitazione

[Attenzione allo schizofrenico trattamento fiscale della rinuncia, regolato sia dal tuir che da dal testo sulle successioni e donazioni.](#)

[Ciao.](#)

[p.](#)

**Da:** Notaio Valentina Rubertelli [mailto:vrubertelli@notariato.net]

**Inviato:** lunedì 13 settembre 2010 18.01

**A:** Studio Notarile Donati - Ferrara; Lista Sigillo

**Oggetto:** Re: diritto di abitazione

[La rinuncia sconta le stesse imposte della donazione.](#)

[Pertanto puoi far intervenire l'habitor per rendere le dichiarazioni prima casa, fermo rimanendo l'effetto automatico del consolidamento.](#)

----- Original Message -----

**From:** [Studio Notarile Donati - Ferrara](#)

**To:** [Lista Sigillo](#)

**Sent:** Monday, September 13, 2010 5:53 PM

**Subject:** diritto di abitazione

Chiedo aiuto!!!

A è proprietario di una casa

B ha sulla stessa un diritto di abitazione

la casa è stata acquistata con le agevolazioni prima casa

Oggi B vuole acquistare una casa tutta sua e godere delle agevolazioni prima casa

Il diritto di abitazione NON posso venderlo né donarlo, devo fare, credo, una rinuncia

La tassazione è quella dell'art.1 della tariffa 7% (+2 +1)

L'atto di rinuncia è unilaterale

DOMANDA: posso far intervenire A che prende atto della rinuncia e chiede l'applicazione prima casa alla riunione del diritto di abitazione alla proprietà?

Grazie

R.D.

## Rinuncia (a diritti reali)

### A) Rinuncia traslativa onerosa

#### Tassazione

Registro: aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari (Art. 1 tariffa parte prima TUR)

Ipotecaria: aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari (Art. 1 TUIC)

Catastale: aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari (Art. 10 TUIC)

## Note

L'art. 1 della tariffa parte prima del TUR estende il trattamento fiscale degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, anche alla rinuncia pura e semplice agli stessi.

Alla rinuncia onerosa, pertanto, in quanto caratterizzata dalla volontà di trasferire il diritto ad altri verso corrispettivo, si applicano le imposte proprie degli atti traslativi a titolo oneroso, con possibilità di avvalersi dei regimi agevolativi, ivi compreso quello relativo ai benefici cd “prima casa”, ricorrendone le condizioni. In tal caso è necessario che intervenga all'atto il soggetto “acquirente”, allo scopo di rendere le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis), art. 1, tariffa parte prima, TUR.

## B) Rinuncia traslativa gratuita

### Tassazione

Imposta sui trasferimenti a titolo gratuito (D.lgs. 31.10.1990, n. 346)

Ipotecaria: aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari (Art. 1 TUIC)

Catastale: aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari (Art. 10 TUIC)

### Note

L'art. 1, n. 2, d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, considera soggetti all'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione, anche la costituzione di diritti reali di godimento, la rinuncia a diritti reali o di credito e la costituzione di rendite e pensioni.

Alla rinuncia gratuita, pertanto, in quanto caratterizzata dalla volontà di procurare un beneficio a un altro soggetto, senza corrispettivo, si applicano l'imposta propria dei trasferimenti per successione e donazione o a titolo gratuito e le imposte ipotecaria e catastale ordinarie. (Cfr. *Risoluzione 16 febbraio 2007 n. 25/E – Circolare 27 marzo 2008 n. 28/E par. 4*) Le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa sussistendo i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto di “prima casa” (cfr. *art. 69, l. 21 novembre 2000, n. 342*). In tal caso è necessario l'intervento all'atto del soggetto beneficiario per rendere le relative dichiarazioni.

## **C) Rinuncia abdicativa**

### **Tassazione**

Imposta sui trasferimenti a titolo gratuito (D.lgs. 31.10.1990, n. 346)

Ipotecaria: aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari (Art. 1 TUIC)

Catastale: aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari (Art. 10 TUIC)

### **Note**

Il trattamento fiscale della rinuncia traslativa gratuita si ritiene applicabile anche alla rinuncia pura e semplice o abdicativa, caratterizzata dal mero intento di estinguere il diritto. Tanto sulla base della considerazione che, pur mancando in tale fattispecie la volontà di arricchire o avvantaggiare altri, l'atto, in assenza di una controprestazione economicamente rilevante, possa essere qualificato fiscalmente come atto a titolo gratuito rientrando nella disciplina del D.lgs. n. 346/1990. (Cfr. Circolare 27 marzo 2008 n. 28/E par. 4)

Sotto il vigore della disciplina previgente alla istituzione dell'imposta sui trasferimenti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione, ad opera dell'art. 2, comma 47, d.l. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla l. 24 novembre 2006, n. 286, disciplina allora applicabile soltanto ai trasferimenti per successione a causa di morte ed ai trasferimenti per donazione o altra liberalità tra vivi, si riteneva che la rinuncia pura e semplice, in quanto priva di spirito di liberalità, rientrasse nella disciplina dei trasferimenti a titolo oneroso di cui all'art. 1 della tariffa parte prima, TUR.