

## **VENDITA, DA UNICO VENDITORE A DUE ACQUIRENTI, DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETÀ DELLO STESSO IMMOBILE**

Si chiede di conoscere quale sia il trattamento tributario di un atto di compravendita con cui Tizio, pieno proprietario, trasferisce a Caio e Sempronio, che acquistano rispettivamente l'uno per l'usufrutto vitalizio e l'altro per la nuda proprietà, la piena proprietà di un unico appartamento, per un unico corrispettivo, sul presupposto che entrambi gli acquirenti richiedano le agevolazioni "prima casa".

Al fine di fornire risposta al quesito, occorre, preliminarmente, inquadrare la fattispecie appena descritta, onde individuarne il corretto trattamento fiscale.

Si ricorda, a tal fine, che il tema della pluralità o unicità dei negozi giuridici è stato più volte esaminato dalla Commissione Studi Tributarie del Consiglio Nazionale del Notariato <sup>(1)</sup>.

In particolare, con riferimento al negozio soggettivamente complesso, nello Studio n. 68-2002/T del CNN si è ritenuta l'unicità del negozio, argomentando dagli artt. 1108 comma 3° e 1507 c.c. <sup>(2)</sup> ogni qualvolta "l'interpretazione della volontà espressa nel contratto non faccia emergere indici contrari alla (normale) unitarietà dell'accordo: pur essendo astrattamente possibile una pluralità di negozi, collegati o non, l'accordo è di regola unitario, perché unico è il risultato empirico cui le parti normalmente mirano".

Peraltro una "identica soluzione (unicità di negozio con parte soggettivamente complessa) varrà, essendo identica la base logica, ... nel caso che acquirenti siano più soggetti o allorché vi sia contemporanea alienazione di diritti di natura diversa", come nel caso in esame.

Dunque, ben può darsi un solo negozio in cui un centro di interessi o una parte sia costituita da più soggetti (le cui volontà diano luogo all'atto collettivo).

Quanto sopra non esclude, ovviamente, che possa ricorrere una pluralità di negozi, allorché le parti vi abbiano interesse e tale volontà emerga in modo esplicito dall'atto <sup>(3)</sup>.

Si pone pertanto un problema di interpretazione del contratto al fine di chiarire l'intenzione dei contraenti. A tale proposito di grande importanza è il delicato compito del notaio teso all'indagine della volontà delle parti; l'intervento del notaio deve assicurare, con la perfetta ricostruzione della fattispecie voluta dalle parti, la conformità alla legge <sup>(4)</sup>.

Un ulteriore spunto di riflessione potrebbe essere tratto dalle considerazioni della dottrina circa la natura giuridica della riserva di usufrutto.

Alcuni autori, partendo dalla concezione della proprietà come sintesi di facoltà infrazionabili e non come somma di una pluralità di facoltà, affermano che nell'alienazione con riserva di usufrutto esistono due negozi giuridici: con il primo l'alienante trasferisce la piena proprietà all'acquirente; con il secondo l'acquirente costituisce, a sua volta, l'usufrutto o altro diritto reale limitato a favore dell'alienante. Si tratterebbe di due negozi autonomi, ancorché contemporanei e collegati.

Prevale tuttavia, sia in dottrina che in giurisprudenza, la teoria dell'unico negozio giuridico con due vicende di diritti reali, la quale ritiene che la riserva dia luogo ad un legittimo smembramento del diritto di proprietà<sup>(5)</sup>: il suo contenuto, corrispondente al diritto reale limitato, rimane all'alienante, mentre la nuda proprietà passa all'acquirente. Ciò corrisponde all'effettiva volontà delle parti il cui intento è quello di concludere un solo negozio, sia pure con due diversi effetti reali: uno traslativo della nuda proprietà ed un altro costitutivo, attraverso la riserva del diritto reale limitato<sup>(6)</sup>.

Ed a tale conclusione si perviene distinguendo il negozio dagli effetti giuridici dello stesso: il negozio è uno - vendita o donazione della nuda proprietà, l'effetto è duplice - trasferimento della nuda proprietà, costituzione dell'usufrutto in capo all'antico proprietario<sup>(7)</sup>.

La tesi richiamata dell'unicità dell'atto con duplicità di effetti reali (uno traslativo della nuda proprietà ed uno costitutivo dell'usufrutto), formulata dalla dottrina con riferimento alla riserva di usufrutto in favore dell'alienante, sembrerebbe potersi ritenere utilizzabile anche in ipotesi di alienazione contestuale della nuda proprietà in favore di un soggetto acquirente e costituzione del diritto di usufrutto in capo ad un diverso usufruttuario.

Tuttavia la dottrina, nella sua ricostruzione, parte dal presupposto che le facoltà e le pretese contenute nel diritto di usufrutto spettavano già all'alienante come elementi del suo diritto di proprietà. Tale circostanza (che gli elementi di cui si compone l'usufrutto erano già compresi nella proprietà dell'alienante) distinguerebbe la riserva per sé dalla riserva per un terzo, la quale è insufficiente da sola a rendere il terzo titolare di pretese che prima non aveva e deve pertanto concretarsi in un vero e proprio negozio<sup>(8)</sup>.

Ad ogni modo, la percezione della proprietà come mera somma di facoltà ovvero come "titolarità di diritti su utilità precise, che possono combinarsi e disgregarsi variamente"<sup>(9)</sup>, permettendo di cogliere la sostanza economica dell'operazione posta in essere, consentirebbe, secondo la dottrina, di approdare ad una ricostruzione della vicenda negoziale maggiormente rispondente alla realtà pratica ed alla volontà dei contraenti e così risolvere le questioni attinenti la unità e pluralità dei negozi<sup>(10)</sup>.

La stessa dottrina non sembra quindi offrire indicazioni univoche in riferimento alla questione che ci occupa e che sembrerebbe continuare a trovare oscillanti ricostruzioni anche nella giurisprudenza<sup>(11)</sup> e nella prassi\*.

Ciò premesso, **sotto il profilo fiscale**, l'eventuale pluralità o unicità delle disposizioni negoziali contenute in atto rileverà ai fini della relativa tassazione.

Occorre a tal proposito ricordare la regola di cui all'art. 17 L. 52/1985, secondo cui le trascrizioni si eseguono compilando una nota per ogni "negozio o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione", da cui discende la necessità di redigere separate note di trascrizione per i separati negozi contenuti nell'unico documento, corrispondendo le relative imposte.

Come evidenziato nello studio n. 85-1999/T del CNN, sopra citato, "l'oggetto di esse infatti non è costituito dall'atto, dal trasferimento ma dalle formalità che da esso scaturiscono". Pertanto, "ciascuna formalità di trascrizione e di voltura dovrà essere assoggettata alla relativa

imposta nella misura stabilita dalla legge". Solo qualora la formalità sia unica, sarà unica anche l'imposta ipotecaria e catastale dovuta<sup>(12)</sup>.

Nel caso prospettato, avendo entrambi gli acquirenti richiesto le agevolazioni "prima casa", sussistendone i relativi presupposti di cui alla Nota II-bis, all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, D.P.R. 131/1986, si avrà la conseguente applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Ciò posto, per i motivi appena esposti, laddove la compravendita con unico atto dell'usufrutto e della nuda proprietà comporti la duplicità delle convenzioni in esso contenute, la tassazione ai fini delle imposte ipotecaria e catastale non potrà che essere duplice<sup>(13)</sup>.

Vittoria La Peccerella

- 1) In particolare, si veda P. GIUNCHI – G. MONTELEONE, Imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali, Studio n. 85-1999/T del CNN; P. GIUNCHI – G. PETTERUTI, Unicità e pluralità di negozi – Interpretazione delle disposizioni contenute in un atto, Studio n. 68-2002/T del CNN.
- 2) LUMINOSO, *La vendita con riscatto*, in Cod. Civ. Comment. Diretto da Schlesinger, Milano, 1987, pag. 447.
- 3) Cfr. RUBINO, *La Compravendita*, in Tratt. Cicu-Messineo, Milano, 1971, pag. 137 not. 85: "può darsi che la vendita abbia ad oggetto non alternativamente ma cumulativamente due o più diritti del medesimo tipo o anche di diverso tipo. In tal caso la prima questione che sorge è se veramente si abbia un contratto unico con pluralità di oggetti o invece tanti contratti quanti sono i diversi oggetti, contratti strutturalmente distinti anche se contestuali. Se un diritto o una cosa sono accessori di un altro (principale), il contratto è unico. Se invece non sussiste un tale rapporto di accessorietà, la questione è in definitiva di interpretazione di volontà, quindi pienamente risolubile solo di volta in volta, per ogni caso concreto..."  
L'unico risultato sicuro è quello che la possibilità di una pluralità di negozi non è esclusa dalla pura e semplice esistenza di un documento unico
- 4) Così lo Studio n. 2471, *Il collegamento negoziale: ipotesi a rilevanza notarile*, Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 3 maggio 2000, estt. Leo-Trapani.
- 5) La proprietà come in genere i diritti soggettivi, consta di facoltà e pretese, le quali sebbene tenute insieme da un vincolo unificatore, sono suscettibili di individuazione e separazione pratica. Così Pugliese G., *Usufrutto - Uso e abitazione* (Trattato di diritto civile italiano, diretto da F. Vassalli) pag. 195.
- 6) Cfr. Cervelli S., *I diritti reali*, Giuffrè, 2001, pag. 171 ed inoltre Pugliese G., *Usufrutto - Uso e abitazione* (Trattato di diritto civile italiano, diretto da F. Vassalli) ove si legge (pag. 192): "ancora più sconcertante appare la costruzione criticata, se si pensa alla riserva a favore di un terzo. Adottando il solito schema, si ritiene che il terzo acquisti l'usufrutto dal compratore e in quanto il terzo è estraneo al negozio, si parla di contratto a favore di terzo, ma prospettiamo l'ipotesi - per nulla rara nella pratica - che il terzo partecipi invece all'atto, in modo che contemporaneamente e contestualmente all'alienazione della nuda proprietà venga costituito l'usufrutto in suo favore: diremo ancora che l'usufrutto è costituito dall'acquirente della nuda proprietà o non apparirà chiaro a chiunque che il costituente è l'antico proprietario?"
- 7) Così Pugliese G., cit.
- 8) Così Pugliese G., cit. pag. 201.
- 9) Cfr. Caterina R., *I diritti reali, 3: Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, in Trattato di diritto civile, diretto da R. Sacco, Utet, 2009, pag. 62.
- 10) Sulla base di tali principi, si è sostenuto (Cfr. Colombo C., *Operazioni economiche e collegamento negoziale*, Cedam, 1999, Pag. 171 nota n. 55) che "la vendita della piena proprietà realizzata con il concorso del nudo proprietario e dell'usufruttuario è contratto unico perché la relativa sostanza economica non differisce da quella che si attua nella vendita congiuntiva della cosa comune"; diversamente, nel caso in cui sia il venditore a disporre (anche nel medesimo atto) della nuda proprietà e dell'usufrutto, a favore di soggetti diversi, si è affermato che si tratti di due contratti "atteso che tra colui che acquista l'usufrutto e colui che acquista la nuda proprietà non vi sarebbe motivo alcuno per concordare l'acquisto c.d. solidale e che sarebbe assai raro nella prassi che il proprietario disponga contemporaneamente a titolo oneroso di entrambi i diritti". A ben vedere, tale ultima affermazione mal si spiegherebbe proprio in ragione dei richiamati principi.
- \*) Si segnala la pronuncia, intervenuta successivamente alla redazione della presente lettera, della Corte di Appello di Ancona dell' 1 ottobre 2014, n. 218/2014 V.G. (che conferma Tribunale di Fermo del 7 maggio 2014,

n. 436/14 V.G.), la quale ha ritenuto, con riferimento alla trascrizione di un atto notarile avente ad oggetto la vendita simultanea di nuda proprietà e diritto di abitazione, che siano necessarie due note di trascrizione, sul presupposto che non si è in presenza di un atto intrinsecamente unico poiché è errato parlare di unicità di accordo in presenza di distinte volontà negoziali, tra soggetti diversi, che solo occasionalmente sono trasfuse in un unico atto.

- 11)** E' utile qui segnalare la sentenza della CTP di Massa del 22 settembre 2011, n.362, nella quale si legge: "a parere del Collegio, nel pieno rispetto dell'esercizio dell'autonomia negoziale (art. 1322 c.c.), una compravendita nella quale un soggetto trasferisce la piena proprietà in parte ad un soggetto che acquista la nuda proprietà ed in parte ad altro soggetto che acquista l'usufrutto, dà origine ad un contratto unico in quanto unico è l'interesse perseguito che corrisponde alla cessione dell'intera proprietà. L'Agenzia erroneamente ritiene che nel contratto oggetto del ricorso vi è racchiusa una pluralità di negozi giuridici dimenticando che, nel caso di specie, unico è il negozio (trasferimento della piena proprietà) e che le disposizioni in esso contenute derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, l'una dall'altra in un vincolo di derivazione necessaria (art. 21, comma 2, D.P.R. 131/86) dando origine ad un'unica dichiarazione negoziale".
- 12)** Ad analoghe conclusioni si perviene nello Studio n. 68-2002/T del CNN, cit.
- 13)** In tal senso cfr. Bollettino mensile d'informazione dei notai del Collegio di Campobasso, Isernia e Larino a cura del notaio Riccardo Ricciardi – Anno V – N. 48 – 20 aprile 1999, ove, relativamente al caso in cui la compravendita dell'usufrutto e della nuda proprietà comporti duplicità delle convenzioni, si legge: " Le conseguenze di tale assunto sono molteplici :..la tassazione dell'atto è duplice in base alle convenzioni; quindi, ad esempio, se ambedue i trasferimenti sono agevolati (prima casa) o sono soggetti ad IVA scontano le stesse imposte che avrebbero scontato se le convenzioni fossero contenute in atti separati; le note di trascrizione sono necessariamente separate perché le relative convenzioni possono avere una sorte diversa. Tutto ciò presuppone, però, che le parti abbiano realmente voluto una contrattazione distinta".