

4. TAX TWO



4.1. DONAZIONE COLLEGATA AD ACQUISTO DI IMMOBILE E IMPOSTA DI DONAZIONE

di Alessio Paradiso.

I

IL CASO

Il tema è ricorrente negli studi notarili.

Papà Tizio e il figlio Tizietto, mano nella mano, si recano dal notaio Romolo Romani per sapere come fare nel caso di acquisto della casa a nome del figlio ma con i soldi che vengono forniti dal papà.

Il notaio Romolo Romani (R.R.), che ha studiato bene la materia, inizia una disquisizione sull'argomento con dovizia di particolari, citando norme di legge con puntuali riferimenti.

E siccome il notaio R.R. conosce proprio bene l'argomento usa termini tecnici, tipo "donazione indiretta dell'immobile" o "donazione diretta del denaro", che un po' confondono i malcapitati clienti.

Dopo qualche ora di esposizione, il notaio R.R. arriva alla determinazione finale più comprensibile per Tizio e Tizietto.

La pratica di compravendita sarà svolta con le seguenti modalità.

Papà pagherà direttamente il venditore mediante un assegno circolare o un bonifico dal proprio conto.

Il venditore trasferirà l'immobile a Tizietto.

In atto sarà fatta menzione che la provvista per l'acquisto di Tizietto è stata fornita dal papà Tizio.

Questo è il sistema da preferire

- 1) fiscalmente, perché l'operazione non è imponibile
- 2) civilmente, perché la donazione (indiretta dell'immobile) non necessita del formalismo della donazione (atto pubblico, testimoni, etc etc).

Il pagamento del papà in favore del venditore non è soggetto a imposta sulle donazioni, ai sensi del **Testo unico del 31/10/1990 n. 346** - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, reintrodotta dall'art.2, comma 47 decreto-legge 3 ottobre 2006 n.262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006 n 286, ai sensi del quale "e' istituita l'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, secondo le disposizioni del presente testo unico nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001, fatto salvo quanto previsto dai commi da 48 a 54 dell'art.2 del cit. D.L. n.262 del 2006."

L'art.13 della legge 18 ottobre 2001 n.383 aveva disposto la soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni.

In particolare, la norma che prevede il beneficio fiscale è l'art.1 comma 4 bis, che recita:

"4-bis. Ferma restando l'applicazione dell'imposta anche alle liberalità indirette risultanti da atti soggetti a registrazione, l'imposta non si applica nei casi di donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto"

II

IL BENEFICIO FISCALE

Il beneficio fiscale previsto dall'art.1 comma 4 bis è notevole.

Infatti la "donazione indiretta" non

- a) viene tassata con l'imposta al momento della stipula dell'atto di compravendita
- b) rileva ai fini del coacervo fiscale relativo alla successione del donante. Non inciderà sulla somma del "donatum" più il "relictum" ai fini della determinazione della base imponibile ai fini della tassazione del compendio ereditario.

Pertanto l'acquisto a nome del figlio con denaro del padre costituisce un ottimo strumento espressamente riconosciuto dalla legge per gratificare i propri discendenti

in assenza di imposte sia al momento dell'operazione che in sede di denuncia di successione in occasione della morte del donante.

Restano ferme le norme in materia di quota di legittima, e quindi in caso di lesione di legittima, il legittimario leso può agire per far valere le sue ragioni.

III

DONAZIONE DIRETTA DEL DENARO MA COLLEGATA ALL'ACQUISTO

Il notaio R.R. era stato molto bravo nella sua esposizione ma allo stesso modo non era stato convincente.

Infatti Tizio non si "fa" convinto e chiede al notaio: "scusi signor notaio ma se io faccio un bonifico a mio figlio sul suo conto e poi lui dal suo conto paga il venditore, dove sta la differenza con quello che lei mirabilmente ha proposto?

Capisce, a me piace fare il bonifico a mio figlio e poi non compro io ma mio figlio, quindi mi sembra giusto che paghi lui.

Tra l'altro mi sembra di avere letto su ...internet... che esiste la donazione con onere, quindi potrei donare il denaro con l'obbligo di acquistare la casa, quella casa, lo potrei addirittura specificare nel bonifico"

Il notaio R.R., ascoltate le parole del tutto ragionevoli del cliente e anche un po' risentito perché la sua dissertazione non aveva prodotto il risultato sperato, con la preparazione di anni di studio facilmente controbatte al cliente dicendo che se il papà effettua il bonifico al figlio, allora si concretizza una donazione.

Fiscalmente. E' una operazione imponibile al pari di qualsiasi altra donazione.

Civilmente. E' necessario che venga stipulato atto pubblico di donazione altrimenti il trasferimento di fondi è nullo per mancanza di forma.

Finanziariamente. Il notaio R.R. è professionista onesto e non vuole far pagare un atto "in più" al cliente.

IV

BREVE PAUSA

Prima di procedere oltre, è necessario fare una osservazione tanto naturale quanto banale.

Chi ha detto che quando paga il padre è necessariamente o naturalmente donazione indiretta dell'immobile?

L'art.1 citato non richiede ai fini dei benefici fiscali che il padre effettui una liberalità o, meglio, che sia una liberalità è solo una presunzione.

Potrebbe infatti succedere che il padre paghi per il figlio ma non a titolo di liberalità ma perché concede un prestito; in questo caso usciremmo dall'alveo della donazione indiretta e il rapporto giuridico sottostante sarebbe un mutuo soggetto - in teoria - all'aliquota del 3% sulla base imponibile che è costituita dall'importo dato in prestito.

Dico in teoria perché se la causa giuridica non viene indicata in atto (enunciazione), trova applicazione l'art.1 citato.

Il rapporto di mutuo sarà soggetto alla tassazione nel cc dd "caso d'uso" che si può verificare se il figlio non dovesse restituire la somma o parte di essa al padre e questi

dovesse agirà in giudizio, e per far valere le sue ragioni dovrà depositare il contratto concluso mediante scambio di corrispondenza tra le parti.

Inoltre, se la somma è stata data in prestito, la mancanza del requisito della liberalità farà venir meno ogni pretesa da parte di altri legittimari per l'importo versato che non farà parte del coacervo del papà alla sua morte.

Semmai "cadrà" in successione il credito verso il figlio mutuatario.

In definitiva il beneficio fiscale previsto dall'art.1 citato si applica ogni volta che il padre paga il venditore senza specificare la causa del pagamento.

V

IL DUBBIO

Eppure a Tizio, nonostante le parole rassicuranti ed esaurienti del notaio R.R., è rimasto il dubbio.

"Ma se la donazione è strettamente collegata, anzi funzionalmente collegata all'acquisto, perché non posso fare il versamento a mio figlio con l'obbligo dell'impiego per l'acquisto della casa?".

Ed allora, avendo ormai avuto conoscenza della materia perché in fin dei conti il notaio ha spiegato tutto molto bene, Tizio naviga su internet per trovare una soluzione, e sul sito dell'A.E. legge che è possibile formulare un quesito all'Ufficio per avere la risposta al suo dubbio.

VI

IL QUESITO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Forse qualcuno potrebbe inorridire alla lettura del quesito, ma in realtà la domanda non è poi così tanto peregrina.

E l'Agenzia delle Entrate risponde.

La Risposta dell'A.E. è la n.366/2022.

Il quesito è il seguente: l'istante intende donare una somma di denaro ad un terzo con il solo ed esclusivo scopo di consentirgli l'acquisto di un immobile con il denaro ricevuto.

L'istante fa riferimento all'art.1 comma 4 bis che abbiamo già conosciuto e che espressamente esclude l'applicazione dell'imposta "...nei casi di donazione o di altre liberalità collegate ad atti"

E' pur vero che normalmente l'atto di compravendita non è preceduto dall'atto di donazione ma è anche vero che la norma fa riferimento alle "donazioni"... "collegate" e quindi non pone preclusioni.

La norma non esclude espressamente le donazioni dirette di denaro dal beneficio fiscale; anzi il testo fa riferimento alle donazioni "collegate" senza aggiungere altro.

Nella prassi, invece, la norma trova applicazione solo per le donazioni indirette, quando il papà paga direttamente il venditore.

In sostanza, l'istante chiede di sapere se sia possibile stipulare un atto di donazione di denaro immediatamente precedente l'atto di acquisto con l'obbligo di impiegare la somma di denaro per lo scopo specifico, prevedendo addirittura la clausola risolutiva nel caso di mancato impiego secondo le direttive impartite, e se questa donazione non è soggetta, al pari delle donazioni indirette, all'imposta sulle donazioni.

L'atto di donazione sarebbe stipulato in maniera tale da evitare ogni possibile abuso sull'uso della provvista.

Il donatario dichiarerà nel successivo atto di acquisto che la provvista è pervenuta per atto di donazione precedente.

VII

IL PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per l'A.E. "l'esenzione stabilita dalla disposizione di cui al citato comma 4-bis, è riconosciuta nel caso in cui la "donazione o altra liberalità collegata" **sia una liberalità**

cosiddetta "indiretta", ossia eseguita senza uno specifico atto registrato e consistente nella fornitura di una provvista economica finalizzata ad es. alla compravendita di un immobile o di un'azienda da parte di un terzo.

Diversamente, ove la liberalità sia realizzata attraverso un atto soggetto all'obbligo di registrazione, il trasferimento effettuato sconta l'imposta di donazione."

E ancora

"Come stabilito dall'articolo 1, comma 4-bis del TUS citato, anche le donazioni "indirette", risultanti da atti soggetti a registrazione diversi dal contratto di donazione, sono soggette all'imposta di donazione ("Ferma restando l'applicazione dell'imposta anche alle liberalità indirette risultanti da atti soggetti a registrazione", articolo 1, comma 1, TUS cit.).

Tuttavia, il richiamato comma 4-bis, prevede un'eccezione alla citata norma, stabilendo che l'imposta di donazione non si applica nei casi di "donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento di diritti immobiliari o aziende se per essi sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto."

Dunque, in tali ipotesi la donazione "indiretta" collegata all'atto di trasferimento non è soggetta ad imposta di donazione, in quanto si applica la sola tassazione

prevista, ai fini dell'imposta di registro (in misura proporzionale) o dell'IVA, per l'atto di trasferimento collegato dal quale essa risulta."

Per l'A.E. solo le "donazioni indirette" godono dei benefici fiscali previsti dalla norma in commento.

E' necessario a questo punto precisare quando una donazione è indiretta.

1) La circolare A.E. del 16.11.2000 n.207/E chiarisce che sono "donazioni indirette" **gli atti di disposizione non stipulati nella forma di atto pubblico che perseguono le stesse finalità delle donazioni tipiche.**

2) Ai fini della non imponibilità, la circolare dell'A.E. 14.10.2021 n.12/E ha ribadito che è necessario il nesso tra donazione del denaro e acquisto dell'immobile, e che il nesso deve risultare dall'atto di acquisto dell'immobile.

Diversamente la donazione sarà soggetta all'imposta sulle donazioni.

L'A.E., ad ulteriore chiarimento circa la nozione di donazione indiretta, richiama una sentenza della Corte di Cassazione a SS. UU. del 05.08.1992 n.9.282 che

affermava che si ha donazione indiretta dell'immobile e non denaro quando il donante ha pagato direttamente il venditore, perché la volontà del donante è quella di arricchire il beneficiario non del denaro ma dell'immobile, tramite un complesso procedimento di arricchimento attraverso la compravendita.

Per l'A.E. la donazione di provvista finalizzata all'acquisto dell'immobile e che viene formalizzata con apposito atto notarile antecedente l'atto di compravendita realizza una donazione diretta del denaro ed a nulla valgono apposizioni di oneri o condizioni risolutive all'atto di donazione.

Con l'atto di donazione del denaro, il donante si depauperava del denaro e il donatario si arricchisce del denaro stesso.

La fattispecie è dunque diversa dalla donazione indiretta dove al depauperamento del denaro del donante corrisponde l'arricchimento dell'immobile e non del denaro del donatario.

L'A.E. conclude per la imponibilità dell'atto notarile di donazione del denaro alle imposte sulle donazioni.

VIII

LA PERMANENZA DEL DUBBIO

Il parere dell'A.E. conferma la prassi consolidata.

A Tizio è però rimasto il dubbio iniziale.

La risposta dell'A.E. parte dall'assunto che l'art.1 comma 4 bis si applichi alle sole donazioni indirette, anche se il testo di legge non pone preclusioni (...donazioni collegate..).

Il parere dell'A.E. è finalizzato a indicare la nozione di donazione indiretta, mentre non spiega perché l'art.1 si applica "solo" alle donazioni indirette.

Tizio è anche tentato di chiedere lumi al notaio R.R. ma teme di insinuargli dubbi e far cadere le certezze granitiche che lo stesso aveva manifestato e quindi desiste.

IX

CONCLUSIONE

In effetti il dubbio di Tizio non è totalmente infondato a leggere il testo della norma.

D'altra parte, però, anche ad ammettere che una donazione diretta di denaro può usufruire del beneficio fiscale se finalizzata all'acquisto di un immobile potrebbero derivare ulteriori criticità di non poco conto.

Come fare a sapere se, dopo avere stipulato la donazione usufruendo del beneficio fiscale previsto dall'art.1, effettivamente i soldi ricevuti dal donatario saranno destinati totalmente (o anche solo parzialmente) all'acquisto dell'immobile?

E se solo una parte fosse destinata all'acquisto, la restante parte sarebbe soggetto all'imposta di donazione?

L'A.E. dovrebbe avere il potere di effettuare controlli postumi, e allora sarebbe necessaria una legge che determini un intervallo di tempo entro il quale è possibile rendere concreti i controlli.

E nell'ambito della disciplina necessaria per effettuare i controlli, sarebbe necessario stabilire i criteri per verificare se il denaro donato e in particolare "quel" denaro donato è stato poi utilizzato per l'acquisto; infatti una volta effettuato il bonifico sul conto corrente del figlio, il denaro donato si "confonde" con il saldo già presente e senza contare che tra la donazione e la compravendita il conto del figlio subirà normali incrementi e decrementi con la conseguenza che il saldo al momento dell'atto di compravendita non sarà mai lo stesso di quando fu effettuata la donazione.

Il parere dell'A.E. assume quindi maggiore rilevanza alla luce di queste considerazioni

In attesa di chiarimenti e che venga data una risposta al dubbio di Tizio (che resta legittimo), vediamo come comportarsi e quali adempimenti effettuare nel caso in cui il padre paghi l'immobile per il figlio.

X

COME COMPORTARSI

Nell'attesa che venga chiarito se l'atto di donazione collegato alla vendita (successiva) non sia soggetto a imposta di donazione, la parte compratrice ha due alternative.

Prima alternativa

Il padre paga il venditore, l'immobile viene trasferito al figlio, e in atto viene fatta menzione che la provvista proviene dal padre, indicando tutti i suoi dati anagrafici.

Non è necessario che il padre intervenga in atto.

Questa procedura è aderente alla prassi consolidata così come viene praticata normalmente.

Seconda alternativa

Il padre avrà versato l'importo sul conto corrente del figlio e poi il figlio pagherà il venditore.

Tutto questo in assenza di un atto notarile di donazione.

A questo punto, nell'atto di compravendita la parte compratrice:

A) non indica la provenienza della provvista, ma

l'A.E. potrebbe richiedere al compratore informazioni sulla sua capacità reddituale per verificare se egli sia titolare di redditi tali da poter sostenere la spesa per l'acquisto di un immobile.

Questo tipo di intervento viene effettuato allo scopo di far emergere redditi non dichiarati.

Non è il nostro caso, e quindi il compratore, per giustificare la provenienza della provvista, presenta all'A.E. copia del bonifico ricevuto dal padre.

Ma in questo caso troverebbe applicazione l'art.56 bis del T.U.S.D. che dispone:

1. Ferma l'esclusione delle donazioni o liberalità di cui agli articoli 742 e 783 del codice civile, l'accertamento delle liberalità diverse dalle donazioni e da quelle risultanti da atti di donazione effettuati all'estero a favore di residenti può essere effettuato esclusivamente in presenza di entrambe le seguenti condizioni:

a) quando l'esistenza delle stesse risulti da dichiarazioni rese dall'interessato nell'ambito di procedimenti diretti all'accertamento di tributi;

b) quando le liberalità abbiano determinato, da sole o unitamente a quelle già effettuate nei confronti del medesimo beneficiario, un incremento patrimoniale superiore all'importo di 350 milioni di lire.

2. Alle liberalità di cui al comma 1 si applica l'aliquota del sette per cento, da calcolare sulla parte dell'incremento patrimoniale che supera l'importo di 350 milioni di lire.....omissis.....";

B) indica la provenienza della provvista,

con il rischio obiettivo che la dazione di denaro venga tassata ai sensi dell'art.56 bis sopra citato.

Questa seconda alternativa, oltre agli evidenti rischi fiscali, ha un ulteriore punto debole che deriva dal fatto che la donazione è stata effettuata dal padre in assenza di forma.

Il versamento (informale a mezzo di un bonifico) da padre a figlio è irrimediabilmente nullo con tutte le conseguenze del caso.

In definitiva, la prima alternativa indicata è sicuramente da preferire fino a quando non sarà stato chiarito se la donazione formale con onere di acquisto possa godere del beneficio fiscale previsto dall'art.1 comma 4 bis del T.U.S.D..

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§