

DONAZIONE DA PARTE DEI GENITORI AI FIGLI E MASSE PLURIME

Risposta del 29 aprile 2016

Si chiede se ricorra o meno una divisione di masse plurime nella seguente fattispecie: Tizio e Caia sono proprietari in comunione legale dei beni di un complesso immobiliare; Tizio, unico proprietario di una casa ricevuta per successione, dona la quota di un mezzo su detta casa alla moglie Caia; Tizio e Caia donano ai tre figli i suddetti beni. I figli intendono sciogliere la comunione.

Si ritiene comunemente che ricorrano le cd. masse plurime quando più soggetti risultino comproprietari di più beni per acquisti derivanti da titoli originari diversi (cfr., per tutti, Formica, *La divisione nel diritto tributario*, in Trattato breve delle successioni e donazioni, Vol. II, diretto da P. Rescigno, coordinato da M. Ieva, Padova, 2010, 688 ss. In giurisprudenza il concetto di masse plurime fu espresso per la prima volta dalla Corte di Cass., sent. 30 agosto 1947 n. 1556, affermandosi che, qualora si debba procedere alla divisione di beni provenienti da titoli diversi, tra i condividenti si determinano tante comunioni quanti sono i titoli di provenienza. E tale orientamento fu confermato nella sentenza della Corte di Cass. S.U. n. 2224/1961, che ha sancito il principio secondo cui «l'acquisto dei beni in comunione, attraverso titoli diversi, dà luogo alla "sommatoria" di tante comunioni, ciascuna regolata dal suo titolo (...). Ciascun partecipante non vanta sulla totalità dei beni, che deriva dalla somma di tutti i beni delle diverse comunioni, un titolo unico, ma tanti diritti, ciascuno per la quota corrispondente ad ogni titolo e relativo ai beni acquistati da quel titolo»).

Il fenomeno delle cd. masse plurime è ben identificato dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 18/E del 29 maggio 2013 (paragrafo 2.2.3), secondo la quale esso ricorre «*quando gli stessi soggetti risultano comproprietari di più beni derivanti da titoli originari diversi (ad esempio, Tizio, Caio e Sempronio sono comproprietari di tre fabbricati acquistati, in comunione pro indiviso e per quote uguali, con tre negozi giuridici diversi). In questo caso, ogni titolo di acquisto genera una comunione e, perciò, ogni bene è oggetto di autonoma comunione. Qualora si proceda alla divisione di questi beni, non si avrà un unico negozio giuridico ma tanti quanti sono i titoli originari*».

Coerentemente con questa affermazione l'Agenzia delle entrate precisa anche che «*non costituiscono autonomo titolo gli acquisti di quote ideali degli stessi beni della massa divisionale*». Infatti, come ritenuto anche in dottrina ed in giurisprudenza, non determinano masse plurime le mere variazioni soggettive dei comunisti (cfr. Formica, *Divisione – masse plurime*, studio CNN n. 89-2003/T; Id., *La divisione nel diritto tributario*, cit., 689; Busani, *L'imposta di registro*, Milano, 2009, 837 ss., ove si evidenzia come in conseguenza delle variazioni soggettive dei comunisti chi subentra nell'altrui quota stipula la stessa divisione che avrebbe stipulato il suo dante causa. Sull'irrelevanza delle variazioni soggettive cfr. altresì Cass. n. 27075 del 19 dicembre 2014; Comm. Trib. Prov. Pesaro n. 80/1/08 del 24 aprile 2008).

In caso di masse plurime, l'ultimo comma dell'art. 34 d.p.r. n. 131/1986 consente, però, che la comunione sia considerata come se fosse unica in presenza di un ultimo acquisto *mortis causa*, con una norma di favore volta ad attenuare, quindi, a determinate condizioni, le conseguenze della tassazione della divisione di masse plurime "solo allorquando ricorra la ratio agevolativa insita nell'accorpamento finale dei beni in comunione per effetto di provenienza ereditaria" (Cass. 13 aprile 2016, n. 7243). Ed infatti ai sensi di detta norma "le comunioni tra i medesimi soggetti, che trovano origine in più titoli, si considerano come una sola comunione se l'ultimo acquisto di quote deriva da successione *mortis causa*".

Ciò premesso, nel caso oggetto del quesito - seppure si riscontrino all'origine due titoli costitutivi di diverse comunioni su più beni, uno relativo al complesso immobiliare in comunione legale (considerato che la dottrina ritiene si tratti di un unico patrimonio di 'fonte legale'. Cfr., tra gli altri, Formica, *Registro- Divisione – Scioglimento comunione legale*, studio CNN n. 253-bis, approvato dalla commissione studi tributari, il 27-28 gennaio 1995, in Banca dati notarile "Angelo Gallizia"; Pischetola, *La divisione contrattuale*, Roma, 2015, 111 ss.), l'altro relativo alla donazione a Caia della quota di un mezzo sul bene in proprietà esclusiva di Tizio - la successiva donazione da parte di entrambi i genitori di tutti i suddetti beni ai figli in comproprietà comporta che sia rispetto agli attuali comunisti (cioè i figli) che debba essere valutata l'esistenza o meno di più masse, esistenza da escludere se gli stessi acquistano il diritto di proprietà sui vari beni nella sua interezza, ed in forza di un unico titolo.

Ed al riguardo è bene ricordare che il tema dell'unicità o pluralità negoziale dell'atto di disposizione da parte dei comproprietari sull'intero bene comune è stato ampiamente approfondito in precedenti studi di questo Consiglio Nazionale del Notariato. In particolare lo studio n. 380-2009/C (Magliulo, *La donazione di quota indivisa su un bene facente parte di una più ampia massa comune*, spec. paragrafo 2.7) – al quale si rinvia anche per i riferimenti bibliografici – nell'esaminare il rapporto fra l'art. 1108 comma 3 c.c. (ai sensi del quale «è necessario il consenso di tutti partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore ai nove anni») e l'art. 1103 c.c. (il quale, sotto la rubrica «Disposizioni della quota», stabilisce che «ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota ...»), ricorda come «la dottrina è concorde nel ritenere che il risultato dell'acquisto della piena ed esclusiva proprietà del bene comune può essere raggiunto sia attraverso l'alienazione, con il consenso di tutti i comproprietari, del diritto di proprietà nella sua interezza sia mediante l'alienazione, anche contestuale, di tutte le quote di ciascun partecipante. Nel primo caso si avrà un unico negozio di alienazione, nel secondo caso, invece, vi saranno tanti contratti di alienazione quanti sono i comproprietari (...). Si tratta pertanto di due fattispecie diverse, l'una disciplinata dall'art. 1108 e l'altra dall'art. 1103 c.c. Tuttavia, pur essendo tale distinzione chiara in astratto, non sempre è facile in concreto stabilire se le parti abbiano inteso porre in essere un contratto di alienazione unico, ovvero una pluralità di atti dispositivi delle quote ancorché contestuali, specie in mancanza di una espressa indicazione dei contraenti in un senso o nell'altro (...)».

Si ritiene però che sia da preferire quale criterio interpretativo quello secondo cui «posto che l'acquisto di una quota di comproprietà non attribuisce al compratore il potere di disporre e di godere in modo pieno ed esclusivo di alcuna porzione materiale della cosa venduta, deve ritenersi che

normalmente - in base all'*id quod plerumque accidit* - colui che compra un bene in piena ed esclusiva proprietà non avrebbe acquistato il medesimo solo *pro quota*» (studio n. 380-2009/C cit.).

In tal senso si è espressa anche la Corte di cassazione (S.U., sent. 8 luglio 1993 n. 7481) secondo la quale «la promessa di vendita di un bene in comunione è, di norma, considerata dalle parti attinente al bene medesimo come un unicum inscindibile e non come somma delle singole quote che fanno capo ai singoli comproprietari, di guisa che questi ultimi - salvo che l'unico documento predisposto per il detto negozio venga redatto in modo tale da farne risultare la volontà di scomposizione in più contratti preliminari in base ai quali ognuno dei comproprietari si impegna esclusivamente a vendere la propria quota al promissario acquirente, con esclusione di forme di collegamento negoziale o di previsione di condizioni idonee a rimuovere la reciproca insensibilità dei contratti stessi all'inadempimento di uno di essi - costituiscono un'unica parte complessa e le loro dichiarazioni di voler vendere si fondono in un'unica volontà negoziale».

Un ulteriore indice normativo a favore della configurabilità di un unico negozio con parte soggettivamente complessa avente ad oggetto una cosa indivisa è da ravvisare nell'art. 1507 c.c. (che disciplina l'esercizio del riscatto «*se più persone hanno venduto congiuntamente, mediante un solo contratto, una cosa indivisa*»), mentre il successivo art. 1508 ha riguardo alla vendita separata di cosa indivisa), il quale consente al compratore di rifiutare un riscatto parziale della cosa proprio in ragione dell'unicità della vendita e dell'indivisibilità del suo oggetto (cfr. Luminoso, *La vendita con patto di riscatto*, Milano, 1987, 449 s.; Rubino, *La compravendita*, Milano, 1962, 1073, secondo il quale la contestualità documentale fa presumere, fino a prova contraria, l'unicità negoziale. Cfr. altresì, Giunchi-Petteruti, *Unicità e pluralità di negozi – interpretazione delle disposizioni contenute in un atto*, studio 68/02/T, ove si afferma che «la soluzione da adottare di fronte a fattispecie di alienazione complessa soggettivamente si trae, correntemente, dagli artt. 1108 comma 3° e 1507 c.c., derivandosene l'unicità allorché 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»).

E dunque nel caso oggetto del quesito, la donazione congiuntiva dei beni indivisi da parte dei genitori ai figli configura un unico contratto con parti soggettivamente complesse, avente ad oggetto i beni nella loro totalità (sull'unicità negoziale in caso di alienazione oggettivamente complessa, cfr. studio n. 68/02/T cit.. V. altresì Leo-Trapani, *Il collegamento negoziale: ipotesi a rilevanza notarile*, studio n. 2471, approvato dalla Commissione Studi il 3 maggio 2000).

Ne deriva pertanto che, essendo unico il titolo di acquisto, unica è la comunione sui beni donati formatasi tra i figli (*contra* Cass. n. 7243/2016 con riguardo alla divisione di più immobili pervenuti ai figli a seguito di donazione da parte dei genitori, considerata *tout court* come divisione avente ad oggetto plurime masse comuni derivanti da una pluralità di titoli acquisitivi *inter vivos*).

Tuttavia, al fine di evitare eventuali contestazioni da parte dell'Agenzia delle entrate, appare consigliabile evidenziare nell'atto l'unicità della donazione congiuntiva di beni indivisi.

Annarita Lomonaco