

DONAZIONE IMMOBILI AD USO DIVERSO DELL'ABITAZIONE – RISERVA DI USUFRUTTO PER SÉ E DOPO DI SÉ PER IL CONIUGE – BASE IMPONIBILE – VALORE CATASTALE

Si prospetta la seguente fattispecie: Tizia, che ha già effettuato una serie di donazioni immobiliari in favore del figlio Caio, erodendo la franchigia, intende donare, con riserva del diritto di usufrutto per sé e dopo di sé in favore del coniuge, alcuni immobili ad uso diverso dall'abitazione (nello specifico, negozi e uffici) in favore di Caio.

Ciò posto si chiede di sapere se in caso di donazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione tra parenti in linea retta, con precedente erosione della franchigia, ai fini della determinazione della base imponibile su cui applicare l'imposta di donazione, possa farsi riferimento al valore della rendita catastale rivalutata in ossequio al combinato disposto degli art. 14 e 34, comma 5 del TUS.

Pare opportuno, in premessa evidenziare come, circa l'imposizione di registro, nell'ipotesi di alienazione con riserva di usufrutto a favore dell'alienante e, dopo di lui, a favore di un terzo, si sia osservato che le facoltà di godimento del nudo proprietario sono destinate a restare comprese fino alla morte del più longevo fra i due riservatari. Pertanto, in questa ipotesi, la Commissione studi tributari ha ritenuto che il valore della nuda proprietà dovrebbe essere determinato utilizzando il calcolo probabilistico legato all'aspettativa di vita del minore d'età fra gli usufruttuari.

D'altra parte, per quanto concerne l'atto con cui è costituito l'usufrutto a favore del secondo soggetto, sottoposto a termine iniziale ed a condizione sospensiva (della sopravvivenza di tale soggetto all'alienante primo riservatario), si è affermato che deve essere immediatamente registrato con il pagamento dell'imposta in misura fissa ⁽¹⁾, ai sensi del comma 1 dell'art. 27 del d.p.r. n. 131/1986, salvo poi l'applicazione dell'imposta proporzionale al verificarsi della condizione sospensiva, in base al citato art. 27. La base imponibile sarà comunque rappresentata dal valore del diritto di usufrutto alla data in cui si produce l'effetto costitutivo del diritto stesso.

Fiscalmente irrilevante, invece, almeno nella fase in cui si trasferisce la nuda proprietà, è parsa l'attribuzione immediata al secondo riservatario di un'aspettativa legalmente tutelata al conseguimento del diritto di usufrutto ⁽²⁾.

In merito alle questioni appena poste in luce, ma con riferimento all'imposta sulle successioni e le donazioni, circa la posizione dell'usufruttuario, la giurisprudenza di legittimità si è collocata sulla medesima linea di pensiero del CNN ritenendo che *«In tema di imposta sulle donazioni, nella ipotesi di donazione con riserva (accettata) di usufrutto a favore anche di un terzo, ossia nel caso, previsto dall'art. 796 cod. civ., in cui il donante abbia riservato l'usufrutto in un primo tempo a sé, e dopo la sua morte, ad un'altra persona, l'atto di liberalità posto in essere in favore di quest'ultima è differito nei suoi effetti e condizionato alla premorienza del donante medesimo al beneficiato, con la conseguenza che, in base al disposto del D.P.R. n. 131 del 1986,*

art. 27, operante in materia di imposta sulle donazioni del D.Lgs. n. 346 del 1990, ex art. 60, l'imposta proporzionale ad esso relativa viene riscossa dopo l'avveramento dell'evento dedotto in condizione, e deve essere applicata su base imponibile determinata con riferimento alla data in cui, a seguito di detto avveramento, il negozio diventa realmente efficace ed effettivamente costitutivo del diritto reale parziario donato»⁽³⁾.

Quanto al nudo proprietario e, più esattamente, circa l'individuazione del valore di tale suo diritto, ai fini dell'imposta sulle successioni e le donazioni la stessa Cassazione ha affermato che trova applicazione il disposto del D.Lgs. n. 346 del 1990, art. 17, comma 1, lett. c) che recita: *«in caso di rendita o pensione costituita congiuntamente a favore di più persone si tiene conto dell'età del meno giovane dei beneficiari se è prevista la cessazione con la morte di uno qualsiasi di essi, dell'età del più giovane se vi è diritto di accrescimento fra loro; se è prevista la cessazione per effetto della morte di persona diversa dai beneficiari si tiene conto dell'età di questa»*. Ciò in quanto, con riferimento alla posizione del nudo proprietario, è stato rilevato che, nell'ipotesi prevista dall'art. 796 c.c., il valore del bene ad esso donato viene individuato non in modo progressivo, come per i plurimi usufruttuari, ma con riferimento ad un unico momento, cioè quello della donazione, ed è stato affermato che lo stesso deve quindi essere calcolato tenendo conto della situazione come a quel momento prevedibile secondo *l'id quod plerumque accidit*. Detto valore dovrà quindi essere depurato del valore dell'usufrutto calcolato facendo riferimento all'età del più giovane dei beneficiari di tale diritto, cioè di colui che, prevedibilmente, morirà dopo il più anziano ritardando a tale data il consolidamento della piena proprietà⁽⁴⁾.

Fatte queste premesse, per ciò che concerne, più strettamente, i criteri per la determinazione della base imponibile nel caso di specie, occorre far riferimento all'art. 14 del D.lgs. 346/1990 in forza del quale *«La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo:*

a) per la piena proprietà, il valore venale in comune commercio alla data di apertura della successione;

b) per la proprietà gravata da diritti reali di godimento, la differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto da cui è gravata;

c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato a norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse;

d) per il diritto dell'enfiteuta, il ventuplo del canone annuo ovvero, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione; per il diritto del concedente la somma dovuta per l'affrancazione».

L'art. 14 menzionato va letto in combinato disposto con l'art. 34, comma 5 dello stesso decreto che prevede quanto segue: *«non sono sottoposti a rettifica il valore degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi, né i valori della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma dell'art. 14. La*

disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria».

In sostanza, la norma in questione non individua i criteri per la determinazione della base imponibile, ma pone un limite all'accertamento, laddove il valore sia dichiarato nella misura ivi indicata.

Sull'applicabilità della disposizione appena riportata, anche dopo l'introduzione del meccanismo "prezzo-valore" e la modifica dell'art. 52 ⁽⁵⁾ del TUR, si è espressa positivamente la Commissione studi tributari affermando che *«la novella poi non reagisce sulla limitazione dei poteri di rettifica esperibili ai fini dell'applicazione delle imposte (anche ipotecaria e catastale) stabilite in relazione a trasferimenti a titolo gratuito, per atto tra vivi (compresa la rinuncia)... o a causa di morte (con esclusivo riferimento in tal caso alle sole imposte ipotecarie e catastali), e ciò in quanto nell'ambito di tali imposte quella limitazione era ed è posta dall'art. 34 del D.Lgs. n.346/90, non inciso dalla novella al vaglio. Anzi in riferimento ai trasferimenti gratuiti segnati dalla connotazione di liberalità, non depone in senso contrario nemmeno quanto statuito nell'art. 60 del D.Lgs. n.346/90 che pure per la rettifica del valore dei beni e dei diritti trasferiti stabilisce che si applichino, in quanto non diversamente disposto nel titolo III del decreto e nell'art. 34, commi 4 e 8, le disposizioni del testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, (sembrando così apparentemente richiamare anche il nuovo disposto del comma 5 bis art. 52 del detto ultimo decreto). Ed infatti nell'art. 56 del D.Lgs. n.346 (ricompreso in quel titolo III le cui previsioni vengono fatte salve dall'art.60), ai fini della determinazione del valore, compare un richiamo proprio al quinto comma cit. art. 34, che prevede la non-rettificabilità del 'valore catastale automatico'; detto art. 34 peraltro si configura come 'lex specialis' rispetto alla generica statuizione contenuta nell'art. 60, in quanto risulta introdotta nell'ordinamento per effetto dell'art. 23 della L. 30 dicembre 1991, n. 413, successiva all'entrata in vigore del d.lgs. n.346/90, ed avente pertanto efficacia rettificativa e/o integrativa (se non in parte abrogativa ai sensi dell'art. 15 disp. prel.) del disposto di cui all'art. 60 stesso»* ⁽⁶⁾.

Anche l'amministrazione finanziaria ha confermato l'orientamento del CNN ritenendo che *«la modifica apportata all'art. 52 del Tur non ha inciso sui trasferimenti a titolo gratuito o mortis causa, in quanto il D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Testo unico dell'imposta sulle successioni e donazioni), contiene una disciplina autonoma per i suddetti trasferimenti, ancorché analoga a quella dell'art. 52, comma 4, del Tur. A tale riguardo, si ricorda che la soppressione delle imposte di successione e donazione disposta dall'art. 13 della L. 18 ottobre 2001, n. 383, non ha comportato l'abrogazione del relativo testo unico, che è pertanto rimasto in vigore quale complesso di regole di applicazione per le imposte che vi fanno riferimento, ossia le imposte ipotecaria e catastale, comunque dovute per i beni immobili donati o caduti in successione. In particolare, sono rimaste in vigore le disposizioni in tema di valutazione automatica contenute nell'art. 34, comma 5, valide anche per le donazioni, in virtù del richiamo effettuato dal successivo art. 56. Peraltro, la L. 24 novembre 2006, n. 286, che ha convertito, con modificazioni, il D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, ha reintrodotto l'imposta sulle successioni e donazioni secondo le disposizioni del citato testo unico, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001, salvo alcuni articoli abrogati perché in contrasto con il nuovo sistema di tassazione»* ⁽⁷⁾.

È stato, quindi espressamente ribadito che «**Risultano pertanto confermati i previgenti limiti al potere di rettifica dei valori dichiarati, ex art. 34, comma 5, sia per le successioni che per le donazioni**»⁽⁸⁾.

In definitiva, non paiono sussistere ostacoli all'applicabilità della disposizione di cui all'art. 34, comma 5 del TUS nel caso di specie, atteso che il "valore automatico" continua a fungere da limite al potere di rettifica dell'amministrazione finanziaria per l'imposta sulle successioni e le donazioni.

Susanna Cannizzaro

-
- 1) Salvo che si tratti di donazione o di altra liberalità tra vivi non assoggettata ad imposizione.
 - 2) Cfr. sin qui Studio 62/2002/T, *Tassazione della nuda proprietà nell'ipotesi di alienazione con riserva di usufrutto successivo*, est. Lomonaco- Monteleone
 - 3) Cass. n. 3407 del 2002
 - 4) Cfr. Cass. 1217/2011 in Riv. dir. Trib. 2013, 276 con nota di MULA, *Il valore della proprietà gravata da usufrutto successivo nelle imposte indirette sui trasferimenti*.
 - 5) Il comma 23 - ter dell'art. 35 d.l. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n.248 (recante disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all' evasione fiscale) inserisce nell'art. 52 del DPR 26 aprile 1986 n.131 (per brevità T.U.R.) un nuovo comma 5 - bis, a tenore del quale "Le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni"
 - 6) Cfr. studio 117/2006/T, *I limiti ai poteri di rettifica dell'amministrazione finanziaria e valutazione catastale automatica dopo il "decreto Bersani" n. 223/2006*, est. PISCHETOLA
 - 7) Cfr. Circ. n. 6/E del 6 febbraio 2007 par. 1.2
 - 8) Cfr. Circ. citata alla nota precedente