

4.2. L'A.E. INTERVIENE SU VENDITA DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

di Alessio Paradiso

Sembrava un argomento sul quale non si dovesse discutere o comunque che potesse essere liquidato in poche righe, eppure così non è avvenuto.

Pare che però la vicenda sia chiusa, almeno per adesso.

L'argomento è stato già compiutamente trattato in maniera esaustiva dalla magnifica Donata Galeardi, **(1)** e il mio intervento non è certo a compendio.

La novità è che l'A.E. ha preso posizione sul punto e, seguendo la dottrina generale del diritto civile, ha riconosciuto che la vendita che ha per oggetto la nuda proprietà e usufrutto, sia che ci siano due venditori o che ci siano due acquirenti, è un negozio unico.

La storia è già nota a tutti, il punto nodale è l'applicazione dell'art.21 del t.u.i.r..

Per l'A.E., se Tizio vende la nuda proprietà e Caio la compra mentre Sempronio compra l'usufrutto, allora ci troviamo di fronte a due vendite.

E questo nonostante il prezzo sia unico, la trattativa sia unica, la funzione economico/sociale della vendita sia unica.

Di recente anche io avevo subito la sorte di ricevere due avvisi di accertamento.

In entrambi i casi si trattava di vendite effettuate da imprese costruttrici a privati, quindi con applicazione delle imposte di registro ipotecarie e catastali in misura fissa; l'avviso dell'A.E., che richiedeva la maggiore imposta al notaio perché, a giudizio dell'Ufficio, si trattava di "imposta principale postuma", comportava l'obbligo di

versare una seconda volta le stesse imposte già versate oltre chiaramente al diritto di notifica.

Quindi due imposte di registro, due imposte ipotecarie (anche se la nota è unica), due imposte catastali (anche se la voltura è unica).

Gli argomenti a difesa del negozio unico sono tanti e ne riassumo solo alcuni per non uscire dal seminato e invadere il campo di Donata.

- La sentenza della Cassazione del 06.09.1986 n.8.142 è dirimente e depone per l'atto complesso a causa unica e non per il collegamento negoziale, che dispone quanto segue:

"la distinzione tra negozio complesso - caratterizzato dalla fusione nel contenuto di un unico negozio di più elementi ciascuno dei quali, isolatamente considerato, formerebbe il contenuto di un distinto negozio, nominato o innominato e negozi collegati.

deve essere ricercata nell'elemento causale, dato che **è la funzione economico-sociale che identifica e qualifica il negozio giuridico, ricorrendo nel negozio complesso un'unica causa, nella quale si fondono i concorrenti elementi di più negozi tipici o atipici, e nei negozi collegati una pluralità di cause distinte, ma fra loro funzionalmente connesse.**

Come osserva autorevole dottrina, sia nel contratto complesso che nei contratti collegati e' dato ravvisare una pluralità di prestazioni, ma mentre nel contratto complesso tali prestazioni sono riconducibili ad un unico rapporto, caratterizzato da un unica causa, nel collegamento negoziale le singole prestazioni sono autonomamente inquadrabili in distinti schemi causali." (Cass.8.142/86).

Non c'è alcun dubbio che da un punto di vista sociale, economico, storico e giuridico, la compravendita è un unico atto e non più negozi collegati.

Anche se sono previste più prestazioni il contratto è unico, e ciò a prescindere dalla volontà delle parti.

L'atto oggetto di avviso di liquidazione maggiore imposte contiene una unica compravendita avente ad oggetto un unico bene immobile.

Le parti sono:

Venditrice. Una società che opera nel campo delle costruzioni.

Compratrice. Un padre e una figlia. L'intervento del padre è oggettivamente necessario perché correlato al finanziamento bancario che la figlia non avrebbe ottenuto.

Bene materiale. un alloggio con cantina.

Diritto ceduto. La società vende il diritto di piena proprietà, e la parte compratrice acquista la piena proprietà, secondo la declinazione al padre il diritto di nuda proprietà, ed alla figlia il diritto di usufrutto.

Prezzo. Il prezzo è unico e inequivocabilmente inscindibile "*.....B) di avere concordemente scelto le modalità di pagamento del prezzo di euro oltre I.V.A., la cui indicazione analitica risulta dal documento che si allega al presente atto segnato di lettera "C",*"

I.V.A. e agevolazioni prima casa. Il prezzo è stato ripartito ai soli fini fiscali, ai fini della corretta tassazione dell'imposta I.V.A. dovuta in relazione alla compravendita: infatti la tassazione del prezzo è in parte al 4% e in parte al 10% sul prezzo pattuito; la ripartizione è necessaria ai fini fiscali, e per nulla incide sulla natura unitaria del prezzo che è e resta unico.

Quanto alle imposte ipotecarie e catastali.

La formalità di trascrizione e voltura catastale è unica e non plurima, pertanto il servizio che è alla base della debenza dell'imposta ipotecaria e catastale è unico e non plurimo, non vi è il presupposto giuridico né fiscale per richiedere due volte la stessa imposta.

Ma tant'è che l'A.E. non ha accolto la richiesta di annullamento in autotutela, e allora è stato necessario versare quanto richiesto.

Questo è successo ad Aprile 2021.

Ma nel frattempo (anzi prima), il 12.02.2021, era stato presentato un interpello alla Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale del Piemonte, Interpello n.901-276/2021 diretto a conoscere il parere dell'A.E. in merito alla fattispecie in oggetto.

Il quesito riguarda il preliminare di vendita, ma la sostanza non cambia.

Il caso è quello di due soggetti che vendono, rispettivamente, la nuda proprietà e l'usufrutto ad un terzo soggetto che acquista la piena proprietà.

L'istante chiede di sapere se A.E. ritiene trattasi di negozi autonomi seppur collegati, oppure di negozio unico.

Secondo la soluzione prospettata dall'istante, dovrebbe trattarsi di negozio unico; a supporto della tesi esposta, fa riferimento allo studio del Notariato 2002/T del 24.10.2002, secondo il quale l'accordo e quindi il negozio è unitario, salva contraria volontà delle parti, perché è unico il risultato empirico a cui puntano le parti.

Diverso è il caso di plurime cessioni di quote sociali, per le quali è giustamente dovuta una imposta fissa per ciascuna cessione (risoluzione n.225 del 05.06.2008).

Il parere dell'A.E. è positivo e conferma quanto affermato dall'istante.

In particolare viene affermato che l'A.E. ha fatto proprio (Risoluzione n.35 del 02.04.2015) l'orientamento della Cassazione che distingue tra negozi collegati, che sono assoggettati ad autonoma imposizione, e il negozio complesso che è assoggettato ad unica imposta.

Secondo la Cassazione, e così secondo l'A.E., le disposizioni soggette a tassazione unica sono soltanto quelle tra le quali intercorre, in virtù di legge o per esigenza obiettiva del negozio, e non per volontà delle parti, un vincolo di connessione, o compenetrazione, immediata e necessaria; occorre cioè che sussista tra le convenzioni, ai fini della tassazione unica, un collegamento che non dipenda dalla volontà delle parti, ma sia, con carattere di oggettiva causalità, connaturato, o necessario giuridicamente e concettualmente, alle convenzioni stesse (Cass. Ord. 19.02.2015 n.330).

Per l'A.E., dunque, la fattispecie in esame è qualificabile come fattispecie soggettivamente complessa, caratterizzata dalla contemporanea (promessa di) alienazione di diritti di natura diversa (nuda proprietà ed usufrutto).

Pertanto non sono riconoscibili distinti negozi da assoggettare ciascuno ad autonoma tassazione, poiché la (promessa di) alienazione contemporanea di nuda proprietà ed usufrutto da parte di più soggetti (promittenti venditori) a favore di un unico soggetto (promissario acquirente) che acquisterà la piena proprietà dell'immobile consiste in una disposizione unica, ritenendosi pertanto dovuta l'imposta di registro un sola volta, e non tante volte quante sono le disposizioni.

La risposta dell'A.E è proprio di questi giorni e si pone in posizione simmetricamente opposta da quanto invece sostenuto qualche mese fa.

La risposta dovrebbe dunque avere valore in tutta Italia e la vicenda si può considerare, almeno per adesso, definitivamente chiusa.

Concludo con una breve riflessione in merito alla distinzione di negozi collegati e negozio complesso (?) a causa unica.

Ai fini della redazione delle due richieste per annullamento in autotutela, ho dovuto chiaramente leggere documenti a sostegno della tesi che depone in favore del negozio unico.

Ebbene ho spesso trovato la distinzione tra negozi collegati e negozio **complesso** a causa unica.

In realtà la vendita è un negozio unico, ma non è complesso, perché è un negozio tipico (Mirabelli non mi odiare se uso il termine "tipico") ma non è certamente complesso.

Il negozio unico è anche complesso quando prevede più cause che si fondono nell'unico negozio.

Per esempio la vendita può diventare un negozio complesso (mantenendo l'unicità della causa) se prevede nelle pattuizioni anche l'accollo di un debito, quale modalità di pagamento del prezzo.

Quindi il negozio complesso, ma unico, sarà costituito dalla fusione di due negozi che sono in astratto a causa autonoma, la vendita e l'accollo.

(1) *Cfr. D. Galeardi, “ANCORA IN TEMA DI NEGOZIO UNICO CON EFFETTI DIVERSI E TASSABILITA’ DELLE FATTISPECIE”, Notarnews, 6/2021)*

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§