

**Le novità fiscali ad un anno di  
distanza dal 1° gennaio 2014: casi,  
questioni e tecniche redazionali**

***Valentina Rubertelli***

# SCHEMA DELLA TRATTAZIONE

- Le ricadute delle **novità urbanistiche** ai fini della imposizione IVA
- La reintroduzione di talune delle **agevolazioni fiscali** abrogate con effetto dal 1° gennaio 2014 (acquisti di beni pubblici)
- Tassazione piani di rientro e **DPR 601/73**
- Il patto di stabilità e il **divieto di acquisto di beni da parte dei Comuni** dal 1° gennaio 2014
- Vendita di **beni vincolati**
- Negozi **plurimi** e ad oggetto plurimo
- Le novità del DLgs 174/2014 in materia di **denunzie di successione** (efficace dal 13 dicembre)
- Il **revirement** della Corte Costituzionale in materia di **prezzo valore applicato alle aste** e sua efficacia retroattiva
- I negozi di **datio in solutum** contenenti ricognizione (esplicita) di debito: loro tassazione in relazione alla disciplina in materia di enunciazione di contratti non registrati (+ tecnica redazionale).
- L'ammissibilità della **rinunzia abdicativa** alla quota di comproprietà: suoi riflessi sulla tassazione e trascrizione.

Le ricadute delle  
**Novità Urbanistiche**  
dello  
**SBLOCCA ITALIA**  
ai fini della  
imposizione  
**IVA**

## Premessa:

- Sono imponibili le cessioni di beni che abbiano subito le attività edilizie strutturali disciplinate nelle lett. c), d) e f) dell'art 3 del DPR 380 del 2001;
- Sono esenti quelle aventi a oggetto beni su cui siano state eseguite attività edilizie di manutenzione ordinaria e/o di manutenzione straordinaria, rispettivamente elencate nelle lett. a) e b) dell'art. 3.
- Ne consegue che l'estensione con lo Sblocca Italia delle ipotesi di manutenzione straordinaria a discapito di quelle di ristrutturazione amplia le ipotesi di tassazione in esenzione IVA anche se le opere sono terminate da meno di 5 anni.

Se quindi una società acquista un immobile e vi effettua delle attività volte a

- rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici,
- a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.
- ad operare **frazionamento o accorpamento** delle unità immobiliari (con esecuzione di opere) anche se comportanti la **variazione del carico urbanistico**);
- anche se alteri la **superficie o il volume** delle singole unità immobiliari.

Essa ha compiuto opere di **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** (e non di RISTRUTTURAZIONE)

- Sempre che detto frazionamento sia avvenuto
- senza alterazione della volumetria dell'edificio
- né salto di categoria ai fini del cambio di destinazione d'uso, esso:
- Ai fini urbanistici: necessiterà di presentazione di una C.I.L. Asseverata
- Ai fini fiscali la rivendita ricadrà nel regime di esenzione IVA.
- Se il bene è abitativo: scontrerà imposta di registro e (eventualmente) prezzo valore
- Se il bene è strumentale: scontrerà imposta di registro fissa ed ipotecaria e catastale del 3% + 1%

# SI ESCE DAL PERIMETRO DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA per entrare in quello della RISTRUTTURAZIONE

Se con l'intervento:

- si alteri la volumetria complessiva dell'edificio (dunque, ai nostri fini la variazione è significativa solo se attenga all'edificio, non alla singola unità immobiliare);
- si modifichi la destinazione d'uso.

A questo punto occorre distinguere a seconda che la ristrutturazione sia:

- MAGGIORE
- MINORE

E' ristrutturazione **MAGGIORE** l'insieme sistematico di opere che

- portino ad un **organismo edilizio** in tutto o in parte **diverso** dal precedente
- alterino la **volumetria** complessiva dell'**edificio** di cui l'unità in questione è parte,
- ovvero la **sagoma** dell'edificio **vincolato**
- o la **destinazione d'uso** dell'edificio (se in **centro storico**)

In tal caso sotto il profilo

- **URBANISTICO**.....**Permesso** di costruire o Super Dia da menzionare a pena di nullità
- **FISCALE**.....si confluisce nell'ambito della **ristrutturazione** di cui alla lettera **c) o d)**.....quindi imponibile **IVA**.

E' ristrutturazione **MINORE** l'insieme sistematico di opere che portino ad

- un **organismo edilizio** in tutto o in parte **diverso** dal precedente
- **l'aumento delle unità** immobiliari,
- modifiche del **volume o delle superfici** delle **singole unità** immobiliari (ma non della volumetria complessiva dell'edificio);
- modificazioni della **sagoma** sempreché abbiano per oggetto immobili **non sottoposti a vincoli** ai sensi del d.lgs. n. 42/2004. In tal caso sotto il profilo
- **URBANISTICO**.....**Scia** da menzionare per completezza non a pena di nullità
- **FISCALE**.....si rimane nell'ambito della **manutenzione straordinaria** di cui alla lett b).....quindi **IVA esente**.

# IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

## Le ipotesi

Il mutamento di destinazione d'uso è:

- strutturale.....quando CON opere;
- funzionale.....quando SENZA opere materiali;
- rilevante.....quando vi è passaggio da una categoria funzionale all'altra
- (i) residenziale; (ii) turistico-ricettiva; (iii) produttiva e direzionale; (iv) commerciale; (v) rurale;
- non rilevante, quando si rimanga nell'ambito della medesima categoria funzionale (es., da laboratorio artigianale ad ufficio).

# MUTAMENTO CON OPERE (strutturale)

Occorre valutare la tipologia di intervento concretamente posto in essere. Se il mutamento sia accompagnato da opere qualificabili come interventi di

- ristrutturazione cd "maggiore"
  - Permesso di costruire ..... IMPONIBILE IVA;
- ristrutturazione cd "minore",
  - SCIA ..... IVA ESENTE



## **MUTAMENTO SENZA OPERE** (funzionale)

- Se il mutamento è "funzionale" (in quanto senza opere) e "**non rilevante**" (in quanto si rimane nell'ambito della medesima **categoria** funzionale),
- **PROFILO URBANISTICO**: l'attività edilizia sarà DI **EDILIZIA LIBERA** (la legge, infatti, parla di "mutamento ... sempre consentito").
- **PROFILO FISCALE**: ..... **IVA ESENTE**



# MUTAMENTO RILEVANTE (con salto di categoria)

Bisogna distinguere.

Se tale mutamento avvenga:

- senza opere di carattere strutturale.....SCIA+IVA ESENTE.
- con opere qualificabili a loro volta:
  - come interventi di ristrutturazione cd “maggiore” ....PDC+IMPONIBILE IVA
  - come interventi di ristrutturazione cd “minore”...SCIA+IVA ESENTE;



TASSAZIONE

**PIANI DI RIENTRO**

e

**DPR 601/73**

## Cass. civ. Sez. V, Sent., 16-01-2015, n. 695

- La società Alfa ha una esposizione debitoria nei confronti della Banca Beta derivante da un'apertura di credito in conto corrente non garantita da ipoteca. La Banca, volendo acquisire una garanzia rafforzata, propone ad Alfa di stipulare, a mezzo atto notarile, un piano di rientro dal debito per la restituzione graduale delle somme dovute, stabilendone una durata superiore a diciotto mesi, oltre che modalità e termini di versamento delle rate ed ottenendo da Alfa la concessione di un'ipoteca a garanzia dell'esatto adempimento del piano di rientro. L'atto notarile, sarà **titolo idoneo**:

\* ***all'iscrizione ipotecaria***

\* ***alla esecuzione forzata*** mediante diretta notifica del precetto, senza passare per il decreto ingiuntivo.

- Secondo la Cassazione la struttura negoziale in oggetto sconta le ordinarie imposte in quanto:
- Sulla falsariga dei precedenti giurisprudenziali (Cass. del 29 marzo 2002 n. 4611; Cass. 16 aprile 2008 n. 9930), esula dalla **RATIO** DELLA NORMA AGEVOLATIVA, consistente nel favore che il legislatore intende accordare agli **investimenti produttivi**, in previsione del fatto che essi possono **creare nuova ricchezza, sulla quale** potrà più adeguatamente applicarsi **nuovo prelievo fiscale**. Il piano di rientro non immette nuova ricchezza, ma va a disciplinare modalità e tempi di restituzione di un credito già erogato ed immesso nel circuito produttivo in passato
- Né è ammissibile, secondo la Corte, interpretare la norma in chiave estensiva (cioè avendo riguardo al fatto che il nuovo finanziamento, per quanto destinato a coprire le passività di un vecchio finanziamento a breve, **è sufficiente sia (il nuovo) a medio lungo termine**), perché in contrasto con il principio generale secondo cui le norme agevolative in materia fiscale sono **di stretta interpretazione**. Il negozio sconterà quindi:
  - Registro € 200
  - Ipotecaria 2% sul valore della iscrizione ipotecaria
  - Nota di iscrizione € 35
  - Bollo MUI € 230

La *Soppressione* delle  
*Agevolazioni fiscali*  
*ed*  
*esenzioni*  
Contenute in  
*leggi speciali*

## Premessa:

L'art 10 comma 4 statuiva “In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono

soppresse tutte le esenzioni e agevolazioni

tributarie, anche se previste in leggi speciali”.

Sono rimaste ferme quelle non rientranti nel perimetro degli articoli investiti dalla riforma: si pensi ai trasferimenti a titolo di donazione o gratuito non donativo (ad es a favore di Onlus) o a titolo di rinunzia abdicativa senza corrispettivo.

Sono state, a titolo esemplificativo, **abolite** quelle:

- del **3%** relative ai trasferimenti onerosi di beni di **interesse storico** (vanno al 9% o al 2% a seconda)
- dell' **1%** relative alle vendite da società che trasferiscono in IVA esente a soggetti di impresa che si impegnino a **ritrasferire nel triennio** successivo
- dell' **1% (+ 3%** di ipotecaria e **1%** di catastale) relative ai trasferimenti di immobili compresi in **piani urbanistici particolareggiati** a condizione che l'intervento venga completato entro 11 anni. Per gli atti stipulati entro il 31.12.2013, resta fermo il termine di 11 anni entro il quale va completato intervento.
- delle imposte fisse: relative ai trasferimenti a favore delle **Province, Regioni e Comuni** o Comunità montane. Per trasferimenti anche non coattivi a favore dello **Stato** resta ferma l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale.
- dell' **1%** di catastale per gli acquisti di terreni edificabili da parte di **Cooperative di abitazione**;
- **fisse**: relative ai trasferimenti a favore di **Onlus e Ipab**
- **fisse**: relative a beni siti all'**estero**: questi pagano il registro 9 o 12, No bollo, No ipotecaria, No catastale
- riduzione del **25%** per acquisti di **giovani agricoltori**.



## AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI SALVATE

da SUBITO in quanto attinenti ad istituti di più ampio respiro con finalità di pubblico interesse

- PPC (rinvio)
  - Esenzione da imposte e tasse dei trasferimenti in sede di separazione e divorzio
  - esenzione fino a 50.000 euro dei trasferimenti contenuti in verbali di media-conciliazione;
  - No imposta di registro, No Ipotecaria, No Catastale. Bollo 230. Trascrizione e Voltura 90 per trasferimenti a favore dello Stato in sede di espropriazione per pubblica utilità o trasferimenti coattivi (art 57 co 8 TUR):
- 

# AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI SALVATE

Successivamente alla Legge 89/2014

- Atti necessari all'Organizzatore per la realizzazione dell'Expo Milano 2015 sono esenti dalle imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali.”
- Trasferimenti relativi ad usi civici: Esenzione da bollo, registro ed altre imposte ai sensi dell'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, per Sentenze, ordinanze e decreti di restituzione delle terre a comuni o associazioni agrarie, scioglimenti di promiscuità tra i detti enti, liquidazione di usi civici, legittimazioni, assegnazioni di terre, vendite effettuate da Comuni o Associazioni in seguito all'autorizzazione di cui all'art 12 della medesima legge 1766
- Atti finalizzati alla Privatizzazione e valorizzazione degli immobili pubblici (c.d. cartolarizzazione) di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con L 410/2001;
- Atti finalizzati alla dismissione di immobili Pubblici (art 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n.203 convertito con L 248/2005;
- Atti finalizzati al Trasferimento in favore dei fondi d'investimento immobiliari chiusi per la dismissione di immobili pubblici ( art 33 e 33-bis del DL98/2011 conv con legge 111 del 2011.

**AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI RIPRISTINATE IN  
MATERIA DI EDILIZIA ECONOMICA E  
POPOLARE E DI TRASFERIMENTI DI IMMOBILI  
PUBBLICI**

L'art 20, comma 4-ter del DL 133/2014 dichiara **"ripristinati" i regimi fiscali di favore** con riferimento agli atti **traslativi e/o costitutivi a titolo oneroso** di diritti reali immobiliari, aventi ad oggetto **"immobili pubblici"** interessati da operazioni di **permuta** e dalle procedure di cui alle leggi speciali meglio precisate dal testo di legge e "all'articolo **32 del D.P.R. 601/73**" il cui testo a sua volta rinvia agli atti di trasferimento delle aree di cui alla legge **865 del 1971**.

Alla luce di quanto esposto dovrebbero quindi essere stati ripristinati i seguenti regime di favore:

- trasferimento di aree in piena proprietà o costituzione su di esse di diritti di superficie ex lege 865/71 (es dai comuni ad imprese costruttrici o ai privati per riscatto superficie – vedi infra)
- Atti e contratti relativi alla attuazione dei Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica (L 865/71) alloggi Ater
- assegnazione di aree comunali in esecuzione di PRG (art 20 Legge 10/77)
- cessione di aree o immobili ai Comuni in esecuzione di atti unilaterali d'obbligo o di convenzioni urbanistiche se restano nell'ambito del perimetro dell'art 1 TUR.;

Se, al contrario, dette cessioni siano qualificabili come

gratuite allora resta ferma l'agevolazione ex lege 865/71 (vedi Risposta Sottosegretario Baretta in CNN 19.6.2014):

con conseguente applicazione delle seguenti imposte:

- Registro.....200;
- Ipotecaria.....No.
- Catastale.....No.
- Bollo Mui.....230
- Nota trascr....35
- Voltura .....55

- Il riferimento alle agevolazioni previste dall'art. 32 DPR 601/73 contenuto in questa norma potrebbe essere inteso in un duplice modo:
- in chiave squisitamente "letterale" come riferibile solamente ad atti e contratti aventi ad oggetto "immobili pubblici";
- in chiave estensiva a tutte le operazioni richiamate e considerate dal predetto art. 32 D.P.R. 601/73, cioè a **quelle operazioni aventi carattere di rilevanza pubblicistica [3], ancorché non riferite direttamente ad immobili "pubblici" in senso stretto e letterale**

• [3] Auspicata da Adriano Pischetola in "Segnalazioni novità normative" CNN Notizie del 12.11.2014.

# TASSAZIONE DI CONVENZIONE PORTANTE TRASFORMAZIONE DI DIRITTO SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ E RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO EX ART. 31 L. N. 448/1998

Pischetola Quesito tributario n. 210-2014/T in CNN del 25.3.2014

- Se la convenzione è solo volta a **rimuovere i vincoli** riguardanti la determinazione del prezzo di rivendita e dei canoni di locazione, ferma rimanendo la proprietà come strutturata all'origine, allora essa potrà essere tassata ai sensi dell'art 20 della Legge Bucalossi con il regime agevolato di cui all'art 32 del DPR 601/73, in quanto non idonea a trasferire o costituire alcun diritto reale (quindi **fuori dal perimetro dell'art 1** del TUR)
- Registro.....**200**;
- Imposta ipotecaria....NO
- Bollo MUI.....**155**
- Tassa ipotecaria.....**35**
- Se la convenzione contiene una cessione di quota di terreno in nuda proprietà al fine di **"trasformare" la proprietà** dell'edificio sovrastante da proprietà superficaria a proprietà piena (**rientra nell'agevolazione ripristinata essendo un immobile pubblico** : quindi
- Registro.....**200**;
- Ipotecaria.....No.
- Catastale.....No.
- Bollo Mui.....230
- Nota trascr.....35
- Voltura .....55

## **ATTI DI REDISTRIBUZIONE DI TERRENI TRA COLOTTIZZANTI**

- In base alla **Risoluzione 4 gennaio 2012, n. 1/E:** "(...) gli atti di redistribuzione immobiliare tra colottizzanti, in quanto attuativi della convenzione di lottizzazione, sono ricompresi tra le convenzioni che godono del regime di favore di cui all'articolo 20 della legge n. **10 del 1977** secondo cui si applica il trattamento tributario di cui all'art **32, 2° co, del DPR 29 settembre 1973, n. 601**, recuperata tra le agevolazioni come detto.
- Registro .....**200**
- Ipotecaria...Esente
- Catastale....Esente
- Bollo.....230
- Trascrizione..35
- Voltura.....55

Secondo alcuni è possibile che tali atti non siano **mai usciti dal perimetro della norma agevolativa**, anche dopo il 1° gennaio 2014: infatti essi **non hanno natura traslativa a scopo speculativo**, ma **natura redistributiva e perequativa di minusvalenze patrimoniali** che ciascun lottizzante abbia subito in conseguenza della cessione di alcune proprie aree gratuitamente al Comune.

Si ricorda infine che dette agevolazioni spettano ai colottizzanti, **indipendentemente** dal fatto di essersi o meno riuniti in un **consorzio** di lottizzazione.



Il punto  
sugli atti traslativi  
di Terreni Agricoli e  
Fabbricati pertinenziali

# PPC

invocata da acquirente coltivatore diretto/lap è  
l'**unica agevolazione salvata dal co 608 e  
609 articolo 1 L 147/2013)**

- Imposta catastale ..... 1% (con un minimo di 200)
- Imposta di registro..... 200
- Imposta ipotecaria..... 200
- No bolli (per disciplina PPC)
- Trascrizione..... 35
- Voltura..... 55

# SONO SOPPRESSE

le agevolazioni per

- (i) territori montani
  - (ii) compendio unico
  - (iii) esenzione per acquisto nell'esercizio del diritto di prelazione da parte del coltivatore diretto
  - (iv) dell'8% dell'imprenditore agricolo professionale non ancora iscritto alla gestione previdenziale;
  - (v) della riduzione del 25% per acquisti di giovani agricoltori
- 

# ACQUIRENTE NON COLTIVATORE/IAP

- Registro..... 12% (con un minimo di 1000,00 euro)
- Ipotecaria..... 50
- Catastale..... 50 [1]
- Bolli..... NO
- Trascrizione..... NO
- Voltura..... NO

[1] Nonostante alcune iniziali ipotesi di un **difetto di coordinamento** con riferimento alla tassazione dei terreni agricoli al 12%, perché l'esenzione da tassa ipotecaria, bollo ed applicazione di ipocatastali di euro 50,00 è prevista soltanto per gli atti soggetti all'imposta di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 10 D.Lgs. 23/2011, il CNN prima e la Circolare 2/2014 dell'AE hanno accolto una interpretazione sistematica e non letterale della norma, confermando la tassazione innanzi proposta.

# ACQUIRENTE

COLTIVATORE/IAP ma NON chiede  
la PPC

(ad es perché vuol rivendere prima di 5  
anni)

- Registro..... 9% (con un minimo di 1000,00 euro)
- Ipotecaria.....50
- Catastale.....50
- Bolli.....NO
- Trascrizione.....NO
- Voltura.....NO

# TERRENO NON AGRICOLO e bene diverso da prima casa

- Registro..... 9% (con un minimo di 1000,00 euro)
- Ipotecaria.....50
- Catastale.....50
- Bolli.....NO
- Trascrizione.....NO
- Voltura.....NO

# VENDITA DA TIZIO A CAIO DI 1 TERRENO PPC E 1 AGRICOLO SENZA PPC (Oggetto Plurimo)

## TERRENO PPC:

- Registro.....200;
- Ipotecaria.....200
- Catastale.....1% (minimo di 200)
- Bolli.....NO (per PPC)
- Trascrizione.....35
- Voltura.....55

## TERRENO NON PPC:

- Registro.....9% .....es € 800,00 da elevare a 1.000,00
- Ipotecaria.....50
- Catastale.....50
- Bolli.....NO (per assorbimento)
- Trascrizione..... 0
- Voltura.....0

# Agevolazione Tributaria in Subordine

## Risoluzione AE 100/E del 17.11.2014

- La posizione interpretativa assunta dalla Corte con sentenza del 5 aprile 2013 n. 8409 secondo cui “La sottoposizione di un atto ad una determinata tassazione, ai fini dell’imposta di registro, con il trattamento agevolato richiesto o comunque accettato dal contribuente, comporta, in caso di decadenza dal beneficio, **l’impossibilità di invocare altra agevolazione, nemmeno se richiesta in via subordinata già all’inizio**, in quanto **i poteri di accertamento** e valutazione del tributo si esauriscono nel momento in cui **l’atto viene sottoposto a tassazione e non possono rivivere**, sicché la decadenza dall’agevolazione concessa in quel momento preclude qualsiasi altro accertamento sulla base di altri presupposti normativi o di fatto” e ribadita con sentenza 22 gennaio 2014, n. 1259, ha indotto l’AE a ritenere non più attuale la Circolare del 23 maggio 2007, n. 32 e a sposare il suddetto principio.
- Ne consegue che la tecnica di **richiesta delle agevolazioni** fiscali nei nostri atti in materia di PPC dovrà essere modificata nel senso di invocarle **in via esclusiva ed assoluta, senza** prevedere un regime fiscale meno favorevole **in subordine**.
- Per mera completezza si evidenzia, comunque, che il regime agevolativo normalmente invocato in subordine (e relativo al **cd “Imprenditore Agricolo Professionale”**) di cui alla Nota I dell’articolo 1 della tariffa, Parte Prima del TU in tema di imposta di registro con aliquota **dell’8% è stato abolito** con decorrenza 1° gennaio 2014.

TASSAZIONE  
*VENDITE DI*  
BENI  
*VINCOLATI*

## CV di bene vincolato soggetta a Registro post 1.1.2014

- Registro.....200
- Ipotecaria.....200
- No catastale (non c'è voltura)
- Bollo Mui.....155 (Circ p. 37)
- Trascrizione.....35
- La **tassazione** segue la regola del **“tempus regit actum”**: si versa dopo l' avveramento di condizione, ma sconta la proporzionale dovuta in base alla tassazione vigente alla data di formazione **dell'atto originario** con diritto a detrarre l'imposta fissa di registro pagata in sede di registrazione del primo atto.
- La sola **base imponibile** deve essere invece calcolata avuto riguardo alla data di **avveramento** della condizione. (Amplius Quesito Tributario n. 956-2013/T in CNN 17.12.2013)



## **AVVERAMENTO DI CONDIZIONE**

Ai sensi della Risoluzione 7/E del 14.1.2014 (CNN 17.1.2014) si è chiarito in via definitiva che l'AE richiede in ogni caso il **Modello 2** di denuncia di avveramento di condizione ex art 19 TU, in seguito alla presentazione del quale liquida l'imposta proporzionale dovuta. Intanto l'atto ricognitivo stipulato davanti a **Notaio può sostituire** in modo alternativo detto Modello di denuncia ex art 19, in quanto esso venga

**(i)** stipulato ed anche registrato **entro i 20 gg** dall'avveramento della condizione, ciò anche se la registrazione fosse fatta telematicamente;

**(ii)** registrato presso lo **stesso Ufficio** dove è stato registrato l'atto condizionato.

**(iii)** Comunque l'atto notarile ricognitivo verrà tassato a tassa fissa e **farà scattare il solo potere liquidativo dell'imposta proporzionale** da parte **dell'Ufficio** che, in quanto **complementare**, sarà **liquidata direttamente alle parti**.

## Atto ricognitivo di mancato esercizio prelazione (direttamente “conseguente”)

- Se vi è stata denuncia con **Modello 2** prima,
- Se **l’atto notarile funge anche da denuncia**  
**sostitutiva** del Modello **in ogni caso** l’atto  
sconta:
  - Registro.....**200**
  - Catastale.....**50**
  - Ipotecaria.....**50**
  - Bollo .....No
  - Trascrizione.....No
  - Voltura.....No
- **L’ufficio liquida al cliente ex Modello 2:**
- Registro.....**2% o 9%** (meno quanto versato in sede di atto condizionato)

## **TECNICA REDAZIONALE CLAUSOLA FISCALE**

Premesso che, in ottemperanza alle istruzioni contenute nella Risoluzione della Direzione Centrale delle Entrate 7/E del 14 gennaio 2014, entro il ventesimo giorno successivo al verificarsi dell'evento dedotto in condizione, si è provveduto, da parte dell'acquirente, a presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di \*, il cd Modello 2 di avveramento della condizione prescritto dall'art 19 del TU, in data \* protocollo n. \*, il presente atto sarà registrato con il versamento dell'imposta di registro nella misura di 200 euro e della ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro.

ACQUISTI DA PARTE DEI

**COMUNI**

DOPO IL 1° GENNAIO 2014

(Spending Review)

Dalla lettura sistematica della normativa stratificatasi tra il 2011 ed il 2013 ([1]), si possono ricavare i seguenti principi in pillole:

Il vero e proprio **divieto di acquisto è scomparso** (risultava circoscritto all'anno 2013).

Dal 1° gennaio 2014 resta fermo solo il comma 1 ter dell'articolo 12 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 in base al quale, quando un **Comune acquista un immobile** deve:

- comprovare documentalmente, con attestazione contenuta nella determina del Responsabile del Procedimento, che l'acquisto abbia le caratteristiche della **indispensabilità e indilazionabilità**;
- far attestare la **congruità del prezzo** dalla **Agenzia del Demanio**;
- dare **notizia, sul proprio sito internet**, dell'avvenuto acquisto, ivi pubblicizzando il soggetto **venditore ed il prezzo** pattuito.

[1] Vedi comma 1 ter dell'articolo 12 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, dispone che: "a decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano **operazioni di acquisto** di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente **l'indispensabilità e l'indilazionabilità....attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente**»".



## **TECNICA REDAZIONALE**

Tizio, nato a . Il ..., domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, nella qualità di Dirigente del Settore "Assetto ed Uso del Territorio Ambiente",

**tale nominato**, con attribuzione di funzioni dirigenziali ai sensi degli articoli 107 e 109 comma 2° del Dlgs 267 del 18 agosto 2000 (T.U.E.L.), giusta decreto del Sindaco in data \*\*\*\* ed **al presente atto autorizzato** giusta **Determinazione Dirigenziale** in data \*\*\* PG n. \*\* (eventualmente: posta in essere in esecuzione della Deliberazione programmatica adottata dal Consiglio Comunale in data \*\*\* PG n. \*\*\*\*) dalla quale risulta **l'indispensabilità e l'indilazionabilità** dell'acquisto, nonché la **congruità del prezzo** attestata dall'Agenzia del demanio.

## **ECCEZIONI AL DIVIETO DEL 2013 APPLICABILI NEL 2014?**

Ci si chiede se la norma interpretativa contenuta nell'art. 10 bis del decreto-legge 8 aprile 2013, n. 35, introdotto in sede di conversione dalla legge 6 giugno 2013 n. 64, trovi applicazione anche agli acquisti post 1° gennaio 2014. La norma in questione, infatti escludeva dal perimetro del divieto assoluto le acquisizioni avvenute:

- in seguito a procedure di **espropriazione per pubblica utilità**;
- **permuta a parità di prezzo**;
- in attuazione di **delibere adottate in data anteriore al 31.12.2012**;
- in esecuzione di **convenzioni urbanistiche** previste dalle normative regionali e provinciali.

Data la **ratio** della norma applicabile dal 1° gennaio 2014 in poi (spending review) si ritiene, seguendo le interpretazioni della Corte dei Conti, che dette ipotesi di esclusione si **possano ragionevolmente applicare** anche alla normativa oggi in vigore. Ne consegue, alla luce della interpretazione data, che gli acquisti in seguito a procedura espropriativa, permuta o deliberati ante 31.12.2012, **non dovrebbero seguire l'iter procedimentale** sopra esposto; va da sé, per esempio, che una procedura espropriativa, abbia in re ipsa, i caratteri della indilazionabilità e della indispensabilità.

ATTI

*PLURIMI*

e con

*OGGETTO PLURIMO*

## PREMESSA

- **Art 21 TUR**: se un atto contiene **più disposizioni** occorre distinguere se dette disposizioni **derivano o meno necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre** ovvero no, nel senso che ciascuna di esse esprima una **propria autonoma capacità contributiva**.
- **1)** Se ciascuna “disposizione” integra una convenzione negoziale con **effetti giuridici autonomi** si avrà **atto plurimo**: soggetto ad una tassazione autonoma per ciascuna disposizione di cui esso si compone (**art 21 1° comma**).
- **2)** Se, al contrario, tra l’una e l’altra disposizione vi è un nesso di necessaria ed intrinseca derivazione l’una dall’altra (**derivazione oggettiva e non solo soggettiva**) allora l’una viene assorbita nella tassazione dell’altra che determina **l’imposizione più onerosa** (art **21 2° comma**)
- **3)** Diverso ancora dal tema disposizioni necessariamente e intrinsecamente connesse, è quello del negozio unitario ma con **oggetto plurimo**: quello contenente un’unica disposizione ma con una pluralità di oggetti, ciascuno destinatario di una tassazione con **aliquote diverse**.

# ATTI PLURIMI (21 1° COMMA)

Il criterio della autonoma tassazione, combinato con la elevazione del minimo dell'imposta di registro a € 1000,00, ha subito una sorta di attenuazione in sede interpretativa (Circolare 2/2014 e 18/2013).

Si sommano gli importi effettivi anche se inferiori a 1000.

Se il totale è

- Superiore a 1000,00 Euro: si paga la somma dei singoli importi
- Inferiore a 1000,00 Euro: si arrotonda il totale a 1000,00

Es: Unico venditore (Tizio) che vende tre immobili a tre diversi acquirenti (c'è l'esempio).

- Imp Registro su 1° CV.....€ 600 (+50+50 per ipocatastali)
- Imp Registro su 2° CV.....€ 300 (+50+50 per ipocatastali)
- Imp Registro su 3° CV.....€ 850 (+50+50 per ipocatastali)

Imposta complessiva dovuta: 600+300+850= 1.750 (e non 3.000)

- Bolli.....no
- Trascrizione...no
- Voltura.....no

# ATTI PLURIMI (21 1° COMMA)

Es Più venditori che vendono diversi immobili ad un unico acquirente (l'esempio c'è ma non si vede)

Se più soggetti conferiscono in società: la fattispecie è fiscalmente identica a quella di più venditori (i conferenti) che vendono a un unico acquirente (la società). Esempio n. 10

## Conferimento da più soci in società

- Da parte di Tizio: fabbricato (9%).....€ 450,00
- Da parte di Caio: terreno (9%).....€ 500,00

La somma di € 950,00 si arrotonda all'unica imposta minima di € 1000,00 (e non 2000)

- Ipotecastali: 50+50 per ciascun trasferimento: totale= 200;
- Bolli.....no
- Trascrizione...no
- Voltura.....no

# ATTI PLURIMI MA INTRINSECAMENTE CONNESSI (21 2° COMMA)

(Istruzioni e chiarimenti dell'AE Direzione Regionale Marche 28339 del 28.11.2014)

Si faccia l'ipotesi di una **vendita e contestuale** costituzione di **servitù**.

Tizio vende a Caio il fondo Alfa. Con il medesimo atto Tizio costituisce a carico del residuo proprio fondo Beta ed a favore del fondo Alfa oggetto di vendita servitù di passaggio.

- **Ai fini civilistici** (per la **determinabilità dell'oggetto** del negozio è necessario che alla servitù venga riconosciuto un **autonomo corrispettivo** o che quantomeno le parti dichiarano che dello stesso il venditore e l'acquirente, hanno **tenuto debitamente conto** ai fini della determinazione del complessivo prezzo di vendita.
- **Ai fini fiscali**, la servitù sconta una sua autonoma imposta? Dipende dal se la costituzione della servitù risulti **oggettivamente necessaria o meno**.
- E' **intrinsecamente e necessariamente connessa** alla vendita, solo se ed in quanto il fondo venduto **rimanga intercluso**. In tal caso non sconta una imposta autonoma e la stessa viene assorbita dalla imposizione della vendita.
- Qualora invece il fondo non rimanga intercluso e la servitù è frutto di una libera scelta delle parti (la **connessione** tra i due negozi non sarà oggettiva ma **soggettiva**, talché) la servitù sconterà la sua autonoma imposta, fermo rimanendo che la stessa si applicherà **in misura proporzionale anche se inferiore al minimo** di €1000,00, se già la vendita dà luogo ad una imposta superiore a € 1000,00

# ATTI PLURIMI SOGGETTI AD IMPOSTE DIVERSE

Ciascuno sconta la propria imposizione autonoma con applicazione del minimo di € 1.000,00 alla sola disposizione soggetta ad art 1 del TUR.

Esempio

Tizio vende:

- a Caio una **abitazione** (Registro):.....€ 900,00...si arrotonda a 1.000,00
- a Mevio un bene **strumentale** IVA.....€ 200,00 (fissa)
- a Sempronio una **quota** di srl.....€ 200,00 (fissa)
- a Filano un **credito** (Reg 0,50%).....€ 80,00..NON si arrotonda a 200;

Totale dovuto: 1480,00

Si sommano gli importi effettivi: siccome il totale è superiore a 1000,00 Euro: si paga la somma dei singoli importi.

Ai fini delle altre imposte e tributi:

- Il trasferimento “Registro”, paga 100 di ipo cat; no Bolli, No tasse ipocatastali
- Il trasferimento “IVA”, paga 4% di ipoca+Bollo 230+ Tras 35+55

# NEGOZI PLURIMI SOGGETTI AD ALIQUOTE DIVERSE

## CV e Divisione senza conguaglio

- Registro CV (9%).....€ 800.....va arrotondato a 1000,00+100 di ipocat
- Registro Divisione (1%)...€ 450,00....si versa quello che viene+230 Bollo+ Catastale 200+ Trascrizione in Cons: 200 (ipot)+35+55 (nota e voltura)



Successioni

**SENZA DICHIARAZIONE**

Se inferiori a  
100.000

Con l'entrata in vigore del Dlgs 175/2014 a decorrere dal **13 dicembre 2014**, è stata introdotta una serie di semplificazioni.

- 1) Viene elevata da **25.822 euro** (i vecchi "50 milioni di lire) a **100.000 euro** la soglia sotto la quale non vi è obbligo della presentazione della dichiarazione di successione, sempre che ricorrano i seguenti presupposti (articolo 28, comma 7, del Dlgs 31 ottobre 1990, n. 346):
  - - l'eredità sia devoluta al **coniuge e ai parenti in linea retta** del defunto;
  - - l'attivo ereditario abbia un valore non superiore a **100.000 euro**;
  - - l'eredità **non** comprenda **beni immobili** o diritti reali immobiliari.
- 2) Vengono introdotte semplificazioni sotto il profilo della documentazione da presentare in **allegato alla denuncia di successione**: (i) gli **atti di ultima volontà** dai quali è regolata la successione; (ii) l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata dai quali risulta l'eventuale accordo delle parti per l'integrazione dei diritti di legittima lesi; (iii) l'ultimo **bilancio o inventario delle società** di cui il defunto era socio e le pubblicazioni da cui risulta il valore dei fondi comuni di investimento dei quali il defunto aveva quote di partecipazione; (iv) gli inventari formati in ottemperanza a disposizioni di legge; (v) i documenti di prova delle passività e degli oneri deducibili nonché delle riduzioni d'imposta e delle detrazioni d'imposta delle quali il contribuente può beneficiare potranno tutti essere esibiti in **copia non autenticata**, a condizione che il contribuente rilasci una **dichiarazione sostitutiva** di atto di notorietà (ex Dpr 445/2000) attestante che tali copie sono conformi ai documenti originali. Rimane sempre e comunque salva la facoltà dell'agenzia delle Entrate di richiedere i documenti in originale o in copia autentica.
- 3) Viene modificata anche la disciplina relativa alle **dichiarazioni di successione "integrative" o "sostitutive"**: non vi è obbligo di presentare la dichiarazione di successione "integrativa" o "sostitutiva" nel caso in cui la sopravvenienza attiva sia rappresentata dalla erogazione (al defunto o per esso ai suoi eredi) di "**rimborso fiscali**". Naturalmente le somme oggetto di rimborso verranno comunque tenute presenti ai fini del cumulo per il calcolo della base imponibile cui applicare l'imposta di successione.

# I revirement giurisprudenziali dell'ultimo anno

**Prezzo valore**

**e**

**aste immobiliari**

- La Corte costituzionale, con la sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014 ha riconosciuto l'applicabilità del "**prezzo-valore**" anche ai trasferimenti immobiliari avvenuti nell'ambito di **procedure di espropriazione forzata** o a seguito di **pubblico incanto**.
- L'Agenzia delle entrate, con risoluzione n. 95 del 3 novembre 2014, ha peraltro riconosciuto la possibilità di applicare **retroattivamente** il meccanismo del "prezzo-valore", anche sugli atti di acquisto di immobili all'asta già oggetto di decreto di trasferimento registrato e trascritto, purché la richiesta del rimborso non sia successiva alla maturazione della decadenza del termine triennale. Ciò in quanto, **la mancata applicazione del principio del "prezzo-valore" non è dipesa da una scelta dei contribuenti**. Ne consegue che anche se l'atto di trasferimento è stato già registrato, il contribuente può ora esercitare l'opzione per l'applicazione del regime del "prezzo-valore" mediante apposita dichiarazione da rendere nell'istanza di rimborso della maggiore imposta di registro versata dal contribuente stesso.
- **Unico limite alla retroattività** degli effetti della pronuncia è quello dei c.d. rapporti 'esauriti' (intendendo come tali i rapporti rispetto ai quali sia decorso il termine di prescrizione o di decadenza stabilito dalla legge per l'esercizio dei diritti ad essi relativi).
- Nel caso in cui - come nella fattispecie oggetto della risoluzione n. 95/E/2014 - risulti ancora pendente il termine di **3 anni** per la richiesta del rimborso della maggiore imposta di registro versata, la sentenza della Corte Costituzionale esplica effetti, in linea generale, quindi anche con riferimento all'atto di trasferimento concluso nel novembre del 2011.

**Riconoscimento di debito  
e  
Dato in solutum**

## Quesito n. 216-2009/T in Notiziario del 18.3.2010

Da ultimo Direzione Centrale Normativa AE Risposta ad interpello **954 del 24.7.2014** in base alla quale in un contratto in cui:

- Tizio acquistava la proprietà del bene Alfa;
- il saldo del prezzo veniva da Tizio corrisposto grazie ad un **finanziamento** concessogli dal padre Tizione, mediante contratto **verbale** (o anche mediante scambio di **corrispondenza**); pertanto, **non soggetto ad obbligo di registrazione** in termine fisso;
- Tizio intende ora, **riconoscendo di essere debitore** nei confronti di Tizione della somma di euro ... a titolo di rimborso di detto finanziamento, trasferire al medesimo, a titolo di **datio in solutum**, la proprietà del bene Alfa, il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art 1197 c.c.;

## TRE PROBLEMI

- Enunciazione di un precedente contratto non registrato genera nuova tassazione?
- Riconoscimento del debito scaturente dal contratto enunciato è soggetto ad autonoma imposizione rispetto all'adempimento traslativo?
- Ricorrendone i presupposti oggettivi e soggettivi, può il trasferimento essere assoggettato alla disciplina del prezzo valore?

## Enunciazione di un precedente contratto non registrato genera nuova tassazione?

**NO**: L'enunciazione in atto di un contratto verbale non soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi dell'art **22 secondo comma** del TUR non dà luogo all'applicazione dell'imposta **quando**:

- Sia intercorso tra le **medesime parti** del negozio enunciante;
- **gli effetti** delle disposizioni enunciate sono **già cessati o cessano in virtù dell'atto** di enunciazione.

In questo caso, essendo il negozio di enunciazione una **datio in solutum**, essa è per definizione **estintiva** dell'obbligazione scaturente dal finanziamento enunciato, quindi rientra nella ipotesi di esenzione dalla registrazione di cui al 22 secondo comma del TUR (In Tal senso anche **Cass 24102 del 12.11.2014**)

## Riconoscimento del debito scaturente dal contratto enunciato è soggetto ad autonoma imposizione rispetto all'adempimento traslativo?

Il riconoscimento di debito in quanto negozio dichiarativo avente natura confessoria stragiudiziale dovrebbe astrattamente scontare l'imposta dell'1% ai sensi dell'art 3 del TUR, ma, in quanto disposizione strettamente connessa, strumentale e prodromica al negozio traslativo di datio in solutum, resta assorbita dalla tassazione (più gravosa) generata da quest'ultimo (ai sensi dell'art 21 comma 2 del TUR): riconoscere un debito nell'atto di datio in solutum è strettamente funzionale e indispensabile ai fini della individuazione di un elemento essenziale del contratto e cioè la causa del trasferimento solutorio.

**Ricorrendone i presupposti oggettivi e  
soggettivi, può il trasferimento essere  
assoggettato alla disciplina del prezzo  
valore?**

E' stata ritenuta applicabile la disciplina del prezzo valore, ma nondimeno l'obbligo di menzione delle modalità tracciabili di pagamento di cui all'art 35 del DL cd Bersani: talché, se il finanziamento verbale fosse avvenuto:

- Ante 2006, ne sarebbe sufficiente la menzione previa dichiarazione sostitutiva;
- Post 2006, ne andrebbero menzionate le modalità di corresponsione.

## TECNICA REDAZIONALE

### PREMESSO

- che con atto per Notaio .... Tizio acquistava la quota di comproprietà del bene Alfa;
- che il saldo del prezzo veniva da Tizio corrisposto grazie ad un finanziamento concessogli dal padre Tizione, mediante contratto verbale;
- che ai sensi del comb disposto degli art 2 e 3 del TUR per detto contratto di finanziamento, essendo stato concluso verbalmente (o anche mediante scambio di corrispondenza), non vige l'obbligo di registrazione in termine fisso, quindi neanche quello di registrazione in sede di sua enunciazione (art 22 comma 2 del TUR);
- che Tizio, riconoscendo di essere debitore nei confronti di Tizione della somma di euro ... a titolo di rimborso di detto finanziamento, ha proposto al medesimo (che ha accettato) di estinguere detta obbligazione, ai sensi dell'art 1197 c.c., mediante trasferimento della propria quota di un mezzo sull'immobile in .. alla Via ... appresso meglio descritto, confinato ed accatastato, il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art 1197 c.c.;
- che il riconoscimento di debito contenuto nel presente contratto, non genera una sua autonoma tassazione (quale atto di natura dichiarativa soggetto all'imposta dell'1% ai sensi dell'art 3 del TUR), in quanto disposizione strettamente connessa, strumentale e prodromica al negozio traslativo di datio in solutum, come tale assorbita dalla tassazione (più gravosa) generata da quest'ultimo (in tal senso Direzione Centrale Normativa AE Risposta ad interpello del 24.7.2014);

### TUTTO CIO' PREMESSO

- Tizio, a titolo di datio in solutum, ai sensi dell'articolo 1197 c.c.

### TRASFERISCE

- A Tizione che accetta la quota di ....(poi prosegue come un normale atto traslativo a titolo oneroso)

**Rinunzia abdicativa  
alla  
quota di comproprietà**

## CASO PRATICO

Tizio e Tizia sono contitolari un mezzo ciascuno della proprietà dell'abitazione Alfa. Si recano dal Notaio Romolo Romani chiedendo di stipulare un atto con cui Tizio si disfa della propria quota di ½ a favore di Tizia. Gli scenari possono essere i più vari:

- Tizio deve ricomprare un'altra prima casa;
- Si sono separati/divorziati e detto trasferimento rientra tra gli accordi presi (anche se qui il risparmio fiscale in tema di imposte indirette e dirette è comunque assicurato dalla legislazione speciale);
- Sono conviventi more uxorio e si stanno lasciando;
- Tizio era intestatario in virtù di mandato fiduciario senza rappresentanza, in cui mandante era Tizia

## Soluzione possibile

- La domanda che sorge spontanea è: in alternativa alla vendita simulata o alla donazione, è ipotizzabile che *l'uno rinunci abdicativamente alla propria quota?*
- Si corre il *rischio* che per effetto della rinuncia la quota di comproprietà diventi *di proprietà dello Stato* come previsto dall'articolo 827 in materia di res abbandonate quando immobili?
- Oppure è ipotizzabile che operi, come nei diritti reali limitati abbandonati, il medesimo fenomeno di *accrescimento* dovuto alla *riespansione* *automatica* della quota di comproprietà spettante all'altro, fino a quel momento *compressa* dalla coesistenza, sul medesimo bene, dell'analogo diritto spettante al primo?

## PRO

Il negozio rinunziativo, quando utilizzabile, stante la **mancaanza di corrispettivo**, si concilia con le esigenze in tema di

- **1) antiriciclaggio,**
- **2) redditometro,**
- **3)** conseguenze della incommerciabilità dei beni di **provenienza donativa**, in quanto, qualora si dimostrasse una giustificazione causale donativa, integrerebbe al più una **donazione indiretta**, come tale fuori dal perimetro della **azione di restituzione**.
- **4)** evitare le conseguenze di un trasferimento oneroso **infraquinquennale** (ai fini delle **plusvalenze** e della decadenza dalle agevolazioni **1° casa**)

## **FENOMENO RINUNZIATIVO IN GENERALE**

La rinunzia **ABDICATIVA** ad un diritto integra un negozio unilaterale mediante il quale il titolare di esso intende **dismettere** in modo **puro e semplice** il diritto in questione, **indipendentemente** dalle **ricadute** che detta sua decisione possa avere sulle **sfere giuridiche altrui**: l'usufruttuario che rinunzia al proprio diritto lo fa indipendentemente dalla circostanza che lo stesso si vada ex lege ad accrescere alla nuda proprietà.

- L' **accrescimento** è diretta conseguenza della **natura elastica** della proprietà: quando viene **eliminato il peso** gravante su di essa (derivante dalla spettanza del diritto reale limitato ad un terzo), essa si **riespande** per ritornare alla sua naturale forma di proprietà per l'appunto piena.
- L' **arricchimento** della sfera negoziale del nudo proprietario **non è effetto diretto della rinuncia** (che infatti non è traslativa, ma abdicativa) ma effetto scaturente direttamente **dalla legge**.



- L'assenza del corrispettivo non trasforma il negozio DISMISSIVO in una donazione né diretta, né indiretta, talché non necessita della forma dell'atto pubblico alla presenza dei testimoni.
- La causa del negozio resta una causa neutra ed incolore, né onerosa, né gratuita:
- Né si può affermare che l'intento **dismissivo** non integra una causa idonea a giustificare il trasferimento di un diritto reale: oltre alla causa "venditionis" e "donationis" esiste anche quella puramente "rinunziativa senza corrispettivo" (**Cassazione, sentenza 10 gennaio 2013, n. 482, sez. II civ** ( Massime precedenti: N. 2672 del 1960, N. 1545 del 1974, N. 13117 del 1997) ), come tale meritevole di tutela se riferita ad interessi di natura patrimoniale, quindi disponibile.

# CASI DI RINUNZIA AL DIRITTO REALE TIPIZZATI DAL CODICE CIVILE

## ARTICOLO 1104 C.C.: rinunzia liberatoria alla quota in comproprietà

In base a detta norma ciascun partecipante alla comunione:

- ha l'obbligo di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune, in quanto deliberate dalla maggioranza, secondo le disposizioni di legge.
- Egli può liberarsene (facultas solutionis)
  - mediante rinunzia alla propria quota di comproprietà
  - sempre che alla deliberazione sia stato assente o dissenziente e non abbia anche solo tacitamente approvato la spesa.

In tal caso all'effetto dismissivo puro e semplice si aggiunge un quid pluris rappresentato da quello di liberazione da un debito (quello alle spese della comunione).

# LA RINUNZIA ABDICATIVA AL DIRITTO DI COMPROPRIETA' FUORI DAL PERIMETRO DELL'ART 1104 C.C.

Se il contitolare vuole rinunciare alla propria quota di comproprietà A PRESCINDERE dalla esistenza di spese per la conservazione ed il godimento della cosa comune, ma per il sol fatto di volerla dismettere in modo puro e semplice?

Potrà farlo, al di fuori del perimetro applicativo del 1104 cc, così invadendo la sfera negoziale altrui?

Detta diversamente: sono ammissibili negozi unilaterali rinunziativi ATIPICI aventi ad oggetto diritti reali immobiliari?

## Ammissibilità di negozi UNILATERALI Atipici?

- (i) Argomento letterale: l'articolo 1350 n. 5) richiede la forma scritta ad substantiam ed il 2643 n. 5) quella pubblica o autenticata ai fini della trascrizione, per “gli atti di rinunzia ai diritti reali immobiliari”
- (ii) Non viola il principio di intangibilità della sfera giuridica altrui: La risposta è nel fenomeno della riespansione del diritto di proprietà dell'altro che
  - (i) non è effetto diretto ed immediato della volontà unilaterale del rinunziante;
  - (ii) Ma è effetto riflesso e secondario, scaturente dalla legge.
  - (iii) Quindi il rinunziante non invade in alcun caso la sfera dell'altro

**(iii) Art 1324**: “Salvo diverse disposizioni di legge, le **norme che regolano i contratti** si osservano, in quanto compatibili, per gli **atti unilaterali tra vivi** aventi **contenuto patrimoniale**.”

- Tra le norme che “regolano i contratti” cui il 1324 fa espresso rinvio, vi è senz’altro anche il **1322** c.c. che prevede l’ammissibilità di **negozi atipici** purché idonei a perseguire **interessi meritevoli di tutela**;
- L’intento dismissivo della comproprietà, anche se non motivato dall’intento liberatorio da spese determinate (ex 1104 c.c.), in quanto avente ad oggetto **diritti di natura patrimoniale, è meritevole** di tutela.
- Ammettere i negozi unilaterali rientra nella moderna esigenza di **snellimento e velocizzazione** delle contrattazioni

Anche una giurisprudenza assai recente **CASS.** CIV., II sez., **9.11.2009**, n. 23691 in Giur Civ Comm Cedam con nota di Ivan Libero Nocera, p 586 aveva ad oggetto proprio il caso di un **convivente che rinunzia alla propria quota con conseguente automatico accrescimento** a favore del proprio ex.

- In un altro precedente favorevole Cass **23.8.1978** n. 3931.



## COROLLARI: 1) FORMA 2) MENZIONI

Se ha ad oggetto beni immobili, deve ricoprire la forma scritta a pena di nullità. Ai fini della opponibilità ai terzi, per il tramite della trascrizione, titolo idoneo sarà l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata; non necessari TESTIMONI.

E' discutibile la necessità delle menzioni ex DL 78/2010, URBANISTICHE e l'allegazione dell'APE (posta la natura meramente dismissiva e non traslativa del negozio).



## COROLLARI: 3) COMUNIONE LEGALE

Proprio perché l'effetto "acquisitivo" in capo ai beneficiari avviene ex lege, a titolo originario, e non "deriva" dal negozio rinunziativo in modo diretto ed immediato, bensì dalla natura elastica della proprietà che si "espande" sulla quota rinunziata, va da sé che se il beneficiario è coniugato in comunione legale, la quota "accresciuta" mutuerà dalla quota "originaria" il suo stesso regime (comunione o bene personale). Stesso iter logico dell'immobile costruito su terreno personale e acquisto per accessione.

## COROLLARI: 4) PROFILI FISCALI

Tassato come atto gratuito non donativo, quindi con applicazione della imposta di donazione calibrata sul grado di parentela tra rinunziante e beneficiari.

Ipotecarie e catastali proporzionali

Opportuno intervento di quello tra i beneficiari che intenda fruire delle agevolazioni prima casa, al fine di rendere le dichiarazioni di invocazione previste dalla legge.

## COROLLARI: in caso di rinuncia *infraquinquennale*

### 5) NO DECADENZA DA AGEVOLAZIONI PRIMA

CASA Cassazione, ordinanza 7 dicembre 2012,  
n. 22244, sez. VI civile+ 10429 del 5 maggio 2013

Non si realizza la decadenza dall'agevolazione prima casa nell'ipotesi in cui uno degli acquirenti dell'immobile agevolato rinunci all'usufrutto su di esso. Infatti la rinuncia all'usufrutto è un atto meramente abdicativo, che non determina trasferimento, non può quindi essere incluso tra gli atti "di trasferimento a titolo oneroso o gratuito" che, ai sensi del comma 4 della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, determinano la decadenza dall'agevolazione "prima casa" se posti in essere nel quinquennio dall'acquisto agevolato.

### 6) NO PLUSVALENZE

# **TECNICA REDAZIONALE**

## **RINUNZIA ABDICATIVA A QUOTA DI COMPROPRIETA'**



## - MENZIONI -

- DL 78 .....solo a fini tuzioristici
- Urbanistiche: .....solo a fini tuzioristici

APE: solo a fini tuzioristici si può dare atto della avvenuta dotazione ed allegazione. Impegno a consegnare al beneficiario in separata sede se assente

Fiscali: far intervenire beneficiario se chiede agevolazioni prima casa su ipotecarie e catastali.

## **E' PRESENTE**

**TIZIO (nome e cognome)**, condizione, nato a \* il \*, residente in \* alla Via \*\*\*, Codice Fiscale.....

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo. Lo stesso mi chiede di ricevere il presente atto, al quale

## **PREMETTE**

- che Tizio (nato a \* il \*), Caio (nato a \* il \*), Sempronio (nato a \* il \*) e Mevio (nato a \* il \*) erano comproprietari in ragione di **1/4 (un quarto) ciascuno** di un fabbricato in \* alla Via \*\*, meglio descritto in prosieguo, per averlo ricevuto in virtù....;
- \* che, con delibera adottata dalla maggioranza dei comproprietari in data \*\* (dissenziente Tizio), date le pessime condizioni statiche del fabbricato in questione, peraltro in parte diroccato e, quindi, a rischio crollo, si decideva di procedere alla sua ristrutturazione conservativa, approvando un **preventivo di spesa pari ad € .....**, offerto dalla Ditta \* con sede in \*\*;

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

### **ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO -**

**Tizio**

**RINUNZIA ABDICATIVAMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1104 C.C. e senza alcuno spirito di liberalità,**

alla quota di comproprietà ad esso spettante in ragione di 1/4 sul fabbricato ad uso abitativo, in condizioni di abbandono, sito in \* alla Via \*\*\* (descrizione, confini e dati catastali)

## ARTICOLO 2 - EFFETTI DELLA RINUNZIA e PUBBLICITA'

La rinunzia in oggetto:

- produce i suoi effetti nella sfera degli altri comproprietari, non in modo diretto, bensì riflesso, in quanto comporta, ex lege, l'accrescimento della quota rinunziata a favore di Caio, Sempronio e Mevio, i quali ne diventano, automaticamente, titolari in ragione di un terzo ciascuno;
- pertanto si configura come negozio unilaterale non recettizio, cioè idoneo a produrre la sua efficacia immediatamente, ed a prescindere dalla notizia che ne abbiano gli altri comproprietari;
- in ogni caso, su impegno di Tizio, sarà notificata a mezzo copia del presente atto agli altri comproprietari, affinché ne abbia opportuna conoscenza;
- su autorizzazione di Tizio verrà trascritta contro di lui ed a favore degli altri comproprietari Caio, Sempronio e Mevio, in parti uguali tra loro i quali, ai soli fini della pubblicità, risultano essere coniugati in comunione legale dei beni, ma che l'acquisto per accrescimento sarà loro personale, essendo la quota originaria, stata da essi acquistata a titolo di successione, ex articolo 179 lettera b) c.c.
- E' fatta rinunzia a qualsivoglia ipoteca legale il conservatore possa ritenere scaturente dal presente atto.

**Le novità fiscali ad un anno di distanza dal 1°  
gennaio 2014: casi, questioni e tecniche**

**redazionali**

**GRAZIE!**