



**SETTORE STUDI**  
QUESITI E MATERIALI  
Civilistici

07.09.18

## **Quesito Civilistico n. 446-2016/C e Tributario 206-2016/T. Comunione diritti disomogenei – divisione – regime fiscale**

*Risposta del 7 ottobre 2016*

Si prospetta la seguente fattispecie concreta: comunione su due immobili dei quali Tizio è pieno proprietario della quota di un mezzo, Caio è titolare del diritto di usufrutto per un mezzo e Caietto è nudo proprietario.

È intenzione di Tizio, Caio e Caietto assegnare a Tizio la piena proprietà di un bene, mentre l'altro bene spetterebbe per l'intero a Caio in nuda proprietà e a Caietto a titolo di usufrutto.

Rispetto alla fattispecie concreta appena descritta si chiede di conoscere se nel caso in ci siano due beni, dei quali Tizio ha il diritto di proprietà della quota di un mezzo, Caio il diritto di usufrutto e Caietto la nuda proprietà dell'altro mezzo sia configurabile una comunione, trattandosi di soggetti titolari di diritti diversi.

Si chiede altresì di sapere se la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore dei due immobili o sia costituita dal valore del solo bene assegnato in proprietà piena ed esclusiva.

\*\*\*

Trattandosi di procedere allo scioglimento della comunione mediante l'assegnazione di diritti disomogenei, «va segnalato come secondo una parte della dottrina civilistica un tale tipo di atto non sarebbe qualificabile come divisione in mancanza dell'omogeneità dei diritti, che caratterizzerebbe inderogabilmente il contratto tipico di divisione, ma essendo un atto finalizzato allo scioglimento della comunione sarebbe da annoverare fra gli atti ad esso equiparati *ex art. 764 cc.* [1]

Secondo un altro orientamento della dottrina, all'atto in esame si deve riconoscere natura divisionale [2] in quanto, «malgrado oggetto dell'assegnazione fatta ad uno dei condomini sia un diritto che come tale non esisteva nella comunione», vale il principio della dichiaratività e della retroattività della divisione ai sensi dell'art. 757 c.c. [3]»[4].

È stato di recente evidenziato, in quest'ottica, che un apporzionamento di siffatta portata si deve ritenere senz'altro ammissibile e non può essere considerato produttivo di effetti traslativi alla stessa stregua di una permuta [5]. Ciò in quanto il fenomeno divisionale si può articolare in diverse manifestazioni purchè ne venga rispettato il requisito essenziale della funzione distributiva [6]. In altri termini, nelle ipotesi della specie in esame resterebbero comunque soddisfatti i requisiti causali di un contratto di divisione vale a dire la cessazione dello stato di comunione e l'effetto distributivo, a prescindere dalle modalità attraverso le quali tale risultato è conseguito.

Quindi, a dispetto di qualunque argomentazione, la divisione che porti al risultato di cui sopra ha piena congruenza con la distribuzione divisoria e rende lineare l'apporzionamento contrattuale, pur potendosi distinguere le posizioni di godimento (divisione di godimento) e quelle proprietarie.

Sebbene poi la giurisprudenza di legittimità di recente abbia evidenziato come usufrutto e nuda proprietà siano diritti reali diversi e, quando spettino a più persone, possano dar luogo ad un 'concorso di diritti reali' sul medesimo bene, non anche ad una comunione in senso proprio [7], ciò non esclude, come messo in evidenza dalla medesima giurisprudenza [8], che tanto l'uno quanto l'altra possano essere sciolti contestualmente mediante unica divisione convenzionale o giudiziaria.

Tale ultimo orientamento è unanimemente condiviso dagli autori che si sono occupati della questione sotto il profilo fiscale. Pertanto, ai predetti fini, l'atto con cui vengano attribuiti in via esclusiva ai dividendi diritti non omogenei può configurarsi come divisione e, come tale, è soggetto all'aliquota prevista per gli atti dichiarativi [9].

La stessa impostazione è seguita dall'amministrazione finanziaria la quale, ancorché in un'unica occasione, ha avuto modo di chiarire come, in ipotesi consimili a quella in esame, si determini – « *anche a prescindere dalla configurazione data dalla dottrina civilistica alla situazione in cui su uno stesso bene coesistono diritti reali di medesimo o diverso contenuto* » – lo scioglimento di una "comunione di diritti" avente mera efficacia dichiarativa [10]. Elemento fondamentale perché si possa rimanere nel perimetro degli atti dichiarativi è che le assegnazioni siano effettuate con i beni della massa comune e non superino i limiti delle rispettive quote di diritto [11].

Alla luce delle considerazioni svolte - pur rimettendo, in ultimo, al prudente apprezzamento del notaio la valutazione della fattispecie - pare possibile sostenere, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, che l'atto di cui al quesito posto sia soggetto alle regole ordinarie in materia di divisione.

---

[1] Cfr. Pugliese, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Trattato dir. civ. it.*, diretto da Vassalli, vol. IV, 5, Torino, 1972, 176 nt. 3 e 255, il quale evidenzia come la divisione implichi una ripartizione dell'oggetto dei vari diritti da dividere, non invece una scissione del contenuto di questi diritti, in modo che alcuno abbia certe pretese e facoltà, altri diverse pretese e facoltà, prima contenute le une e le altre in un solo medesimo diritto. Nel senso che non sarebbe divisione ma atto traslativo-costitutivo, ancorché equiparato alla divisione se è rispettato il criterio della proporzionalità economica, v. Toti, *Comunione e masse comuni plurime*, Milano, 2009, 399 (e 388 ss. per una disamina più in generale della natura degli atti equiparati alla divisione); avrebbe natura giuridica di permuta secondo Cervelli, *I diritti reali*, manuale ed applicazioni pratiche dalle lezioni di Guido Capozzi, Milano, 198 ss. Ma cfr. altresì Mora-Spotti, *Lo scioglimento della comunione ereditaria per cause diverse dalla divisione*, in *Formulario notarile commentato*, a cura di Petrelli, diretto da Bonilini, vol. VII, tomo II, Milano, 2011, 1901, i quali ritengono che si tratti di atto equiparato alla divisione ex art. 764 c.c. (in particolare sottolineando l'incompatibilità della creazione di un nuovo diritto con la divisione sotto il profilo della retroattività, la quale nel caso di attribuzione di diritti non omogenei determinerebbe un conflitto con il titolo che ha dato origine alla

comunione. Pertanto l'atto con cui si "scioglie" il diritto di comproprietà in due nuovi diritti sarebbe, appunto, un atto costitutivo di nuovi diritti, come tale non retroattivo) ma sotto il profilo fiscale fanno riferimento alla tassazione propria degli atti dichiarativi richiamando la ris. min. n. 240092 del 30 marzo 1983 di cui *infra* nel testo.

[2] Secondo Tripoli, *Trattamento tributario dell'atto di scioglimento di comunione ereditaria mediante assegnazione al coniuge superstite dell'usufrutto di beni ereditari ed ai figli della nuda proprietà di porzione degli stessi beni*, in *Vita not.*, 1994, 1546 non può trattarsi di una permuta perché tale contratto presuppone che i contraenti siano titolari al momento dell'atto dei diritti scambiati con il medesimo contenuto e natura, mentre nella fattispecie in esame la scissione dell'usufrutto dalla nuda proprietà del bene non esiste già al momento dell'atto ma ne costituisce una conseguenza giuridica.

[3] Nicolò, *La trascrizione*, II, Milano, 1973, 50. Cfr. altresì Monteleone, *Lo scioglimento della comunione mediante attribuzione di usufrutto e nuda proprietà*, studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 106-bis del 20 novembre 1992 (in banca dati notarile "Angelo Gallizia").

[4] Riassume in questi termini gli orientamenti in commento A. Lomonaco in nota a quesito n. 72-2015/T. Il tema è altresì approfondito in Monteleone, *Lo scioglimento della comunione mediante attribuzione di usufrutto e nuda proprietà*, cit.

In dottrina, il tema è trattato, da ultimo, anche in G. Cassano e R. Zagami (a cura di), *Manuale della successione testamentaria*, 2010, Santarcangelo di Romagna, 957; ancora, per le implicazioni dell'una o dell'altra tesi accolta sul regime della circolazione dei beni, G. Trapani, *La circolazione giuridica dei terreni*, Milano, 2007, 257-258.

[5] Pischetola, *La divisione contrattuale*, Roma, 2015, 53

[6] Luongo, *Attribuzione divisionale e autonomia privata*, in *Notariato*, 2012, 324 ss.

[7] Cass., 13 dicembre 2005, n. 27412, in *Foro it. Rep.*, 2005, voce *Divisione*, n. 18. La vicenda oggetto di giudizio riguardava lo scioglimento della comunione ordinaria esistente con riguardo ad una casa di civile abitazione spettante in nuda proprietà Tizio per la quota di un mezzo, in usufrutto a Caia per analoga quota di un mezzo ed in proprietà piena a Mevietto per la residua quota di un mezzo. La giurisprudenza afferma che l'usufruttuario "pro quota" di un immobile non è parte necessaria del giudizio, atteso che l'usufrutto e la nuda proprietà, costituendo diritti reali diversi, danno luogo - ove spettino a più persone - a un concorso di "iura in re aliena" sul medesimo bene e non anche ad una comunione in senso proprio, configurabile in presenza della contitolarità del medesimo diritto reale (1100 cd. civ.) ed alla quale è correlato il giudizio di divisione, che è volto alla trasformazione del diritto ad una quota ideale (della proprietà o di altro diritto reale limitato) in un diritto esclusivo (di proprietà o di altro diritto reale limitato) su beni individuali.

[8] Cass., 4 agosto 1956, n. 3073, in *Giust. civ.*, 1957, I, 702, con nota Arienzo, *Immobili non comodamente divisibili e unità minima colturale*. Ivi si è infatti chiarito, a tale riguardo, che: qualora un immobile appartenga a più persone, e su di una quota di esso non concretamente determinata un terzo vanta un diritto di usufrutto, l'immobile forma oggetto di due distinte comunioni: una, di proprietà, che intercorre soltanto tra i proprietari, ed una, di godimento, che intercorre tra i proprietari, per la quota non soggetta ad usufrutto e l'usufruttuario, per quota su cui grava l'usufrutto. Tali comunioni - ciascuna delle quali ha per oggetto l'intero immobile - possono essere sciolte contestualmente, mediante unica divisione convenzionale o giudiziaria; ma nulla vieta che ne sia sciolta una sola, restando in vita l'altra, giacché ciò non pregiudica i diritti dei partecipanti all'altra comunione. Conforme, Cass., 28 aprile 1965, n. 747, *Foro it. Rep.*, 1965, voce *Divisione*, n. 28.

[9] Monteleone, *op.loc. ult. cit.*, Formica, *La divisione nel diritto tributario*, in Rescigno (diretto da) e leva (coordinato da), *Trattato breve delle successioni e donazioni*, Padova, 2010, 698 -699; Pischetola, *La divisione contrattuale*, Profili civilistici e fiscali, Roma, 2015, 77

[10] Ris. 240092 del 30 marzo 1983

[11] Sul punto Tripoli, op. cit., 1547, nello stesso senso risoluzione citata alla nota precedente.

---

**Susanna Cannizzaro e Antonio Musto**



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

---

CNN Notizie a cura di  
Claudia Petraglia

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Chiara Cinti,  
Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco,  
Antonio Ruotolo

Contatti

[cnn.redazione@notariato.it](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel S.p.A.

---

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)