

Divisione con conguaglio di fabbricati a destinazione abitativa agevolazioni “prima casa” – “prezzo valore”

di Raffaele Trabace, notaio in Cinisello Balsamo

La divisione con la quale a un condividente sono assegnati beni immobili il cui valore complessivo ecceda quello a lui spettante sulla massa comune si considera vendita limitatamente alla parte eccedente. Il conguaglio superiore al cinque per cento del valore della quota di diritto è soggetto all'imposta di registro con le aliquote proprie dei trasferimenti immobiliari. Ricorrendone le condizioni e i presupposti di legge alla tassazione del conguaglio si rendono applicabili sia i benefici della “prima casa” sia il meccanismo della valutazione automatica, cd “prezzo-valore”.

In base al disposto dell'art. 34, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, Testo Unico Imposta di Registro (di seguito T.U.R.) la divisione di immobili con conguaglio complessivamente superiore al cinque per cento della quota di diritto dell'assegnatario si considera vendita per la parte eccedente la detta quota e soggetta all'imposta di registro con le aliquote stabilite per i trasferimenti immobiliari, di cui all'art. 1, tariffa parte prima, allegata al T.U.R.

La tariffa in vigore dal 1° gennaio 2014 prevede un'aliquota del **9%** per i trasferimenti a titolo oneroso di immobili in genere, un'aliquota del **2%** per i trasferimenti di case di abitazione, escluse quelle delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, rispetto ai quali sussistano le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni cd “prima casa” e un'aliquota del **12%** per i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze nei confronti di soggetti che non fruiscono dei benefici della cd. “piccola proprietà contadina”.

Dal 1° gennaio 2014 l'applicazione dell'agevolazione “prima casa”, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la *Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, paragr. 1.3*, risulta vincolata esclusivamente alla categoria catastale dell'immobile e non più alle caratteristiche individuate dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969. Pertanto da tale data in avanti in sede di stipula è sufficiente indicare, oltre alla classificazione o classificabilità dell'immobile nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 e A/11 anche la sussistenza delle condizioni soggettive richieste della citata Nota II-bis), e precisamente:

- = che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- = che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

= che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lui stesso o dal coniuge con le agevolazioni cd. "prima casa".

Relativamente all'acquisto di una casa sita in Comune diverso da quello di residenza attuale, la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel nuovo Comune deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto, nella specie, quindi, nell'atto di divisione. Va qui precisato che l'agevolazione, ricorrendone le condizioni, spetta sia per l'acquisto della piena proprietà sia per l'acquisto di diritti "limitati", quali l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, la nuda proprietà, interi o pro-quota, e che, diversamente da quanto stabilito da norme previgenti, la disciplina attuale non contempla l'obbligo per l'acquirente di destinare l'immobile acquistato a propria abitazione. Obbligo attualmente previsto soltanto nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile agevolato nel quinquennio dall'acquisto, nel qual caso il contribuente può evitare la decadenza procedendo entro un anno all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Poiché, come sopra evidenziato, dal punto di vista fiscale la divisione con conguaglio realizza due negozi assoggettabili ad autonome imposizioni, uno di divisione, relativamente alla massa divisionale al netto del conguaglio, e uno di vendita per quanto attiene al conguaglio, purché eccedente del 5% la quota di diritto, è ritenuto pacificamente, anche dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate, che al valore del conguaglio si renda applicabile l'aliquota agevolata del 2%, sussistendo le condizioni oggettive e soggettive di cui all'art. 1 e alla Nota II-bis) al medesimo articolo della tariffa parte prima del T.U.R. Conseguentemente alla divisione si applicherà l'aliquota propria degli atti di natura dichiarativa, di cui all'art. 3 della tariffa parte prima, nella misura dell'1%, mentre alla "vendita", in presenza dei requisiti sopra specificati, si applicherà appunto l'aliquota del 2%, oltre alle imposte ipotecaria e catastali nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

A norma dell'art. 43, co. 1°, lett. a) del T.U.R., per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, la base imponibile è costituita dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto, assumendosi come valore dei beni o dei diritti, ai sensi del successivo art. 51, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore il corrispettivo pattuito.

In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 citato, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U.R.

indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

Il meccanismo, cd. prezzo-valore, fu introdotto dall'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni e consente all'acquirente - persona fisica di immobili abitativi di richiedere al notaio rogante che la tassazione, anziché sul corrispettivo pattuito, sia applicata sul valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale rivalutata del 5%, per i coefficienti attualmente stabiliti in **110** per gli acquisti di "prima casa" e in **120** per gli acquisti che non fruiscono di agevolazioni, secondo il seguente schema operativo:

° rendita catastale rivalutata del **5%** e moltiplicata per:

110 (Immobili ad uso abitativo e relative pertinenze - "prima casa")

120 (Immobili ad uso abitativo [Categoria A, esclusa A/10] e relative pertinenze)

OPPURE IN ALTERNATIVA

° rendita catastale moltiplicata per:

115,50 (Immobili ad uso abitativo e relative pertinenze - "prima casa")

126 (Immobili ad uso abitativo [Categoria A, esclusa A/10] e relative pertinenze)

Come sopra specificato, dal punto di vista fiscale il conguaglio divisionale si considera vendita e conseguentemente l'AE ritiene applicabile il meccanismo del prezzo-valore alla divisione con conguaglio a condizione che si tratti di "cessione di un immobile ad uso abitativo a favore di persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali artistiche o professionali." (Cfr. *Risoluzione 14 giugno 2007 n. 136/E*)

In pratica il meccanismo si rende applicabile esclusivamente alla quota parte del complessivo valore dell'immobile la cui assegnazione dà causa al pagamento del conguaglio.

Pertanto per determinare la base imponibile della vendita-conguaglio occorre calcolare il rapporto tra il valore del conguaglio e il valore complessivo dell'immobile abitativo, applicando poi tale rapporto al valore risultante dalla rivalutazione della rendita catastale secondo lo schema operativo sopra riportato.

ESEMPIO

Successione paterna: divisione ereditaria tra i fratelli Tizio e Caio

Massa divisionale: Euro 400.000

Quote di diritto ½ ciascuno: Euro 200.000

Quote di fatto:

A Tizio viene assegnato un appartamento del valore di Euro 100.000

A Caio viene assegnato un appartamento del valore di Euro 300.000

Il conguaglio è pari pertanto a Euro 100.000 a carico di Caio e a favore di Tizio

Prezzo-valore e agevolazioni "prima casa"

Il condividente Caio, relativamente al valore del conguaglio chiede l'applicazione del meccanismo del "prezzo-valore" e delle agevolazioni "prima casa".

TASSAZIONE

Divisione: Registro 1% su Euro 300.000 (pari alla massa di Euro 400.000 meno il conguaglio di Euro 100.000); Ipotecaria: Euro 200; Catastale Euro 200.

Conguaglio: Registro 2% su base imponibile determinata come segue:

1) Il rapporto tra il valore del conguaglio (100.000) e il valore dell'immobile che lo determina (300.000) è del 33,33%.

2) Il 33,33% è la percentuale da applicare al valore catastale rivalutato ai fini del prezzo-valore.

3) Rendita catastale Euro 600 x 115,50 = Euro 69.300; 33,33% di 69.300 = Euro 23.100 [base imponibile]

L'imposta di registro non può essere inferiore a Euro 1.000.

Le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

Qualora il lotto divisionale che dà luogo al conguaglio comprende anche immobili non abitativi, l'intero conguaglio pagato va "spalmato" proporzionalmente su tutti i beni assegnati, assumendo la parte imputabile all'immobile abitativo quale termine di riferimento per la determinazione della base imponibile con il prezzo-valore.

Pertanto:

Se Euro 300.000 è il valore complessivo dei beni assegnati al condividente Caio, di cui: Euro 240.000 riferiti all'abitativo ed Euro 60.000 riferiti al non abitativo;

il rapporto rispetto al valore complessivo dei beni assegnati è dell'80% per l'abitativo e del 20% per il non abitativo;

il conguaglio di Euro 100.000, in base alle dette percentuali, è pertanto imputabile per Euro 80.000 all'abitativo e per Euro 20.000 al non abitativo;

il rapporto tra il valore del conguaglio imputabile all'abitativo (80.000) e il valore dell'immobile che lo determina (300.000) è del 26,66%%;

il 26,66% è la percentuale da applicare al valore catastale rivalutato ai fini del prezzo-valore.