

*Roma,*

Alle Direzioni provinciali

**OGGETTO: Imposte di registro e di bollo - Chiarimenti su alcune fattispecie discusse nell'ambito del gruppo di lavoro Direzione regionale – Consiglio notarile di Roma.**

Al fine di assicurare chiarezza sul regime fiscale applicabile ad alcune fattispecie negoziali e uniformità di comportamento tra gli uffici della regione, con la presente nota si forniscono chiarimenti relativi a:

- 1) regime di imposizione degli atti di compravendita delle partecipazioni sociali;
- 2) tassazione della riserva di usufrutto successivo contenuta in un contratto di donazione o compravendita;
- 3) tassazione dell'atto con il quale viene esplicitato il consenso alla cancellazione d'ipoteca;
- 4) tassazione del contratto preliminare in presenza di caparra o di acconto-prezzo;
- 5) tassazione degli atti ricognitivi di avveramento della condizione sospensiva o dell'evento che dà luogo ad ulteriore liquidazione;
- 6) tassazione degli atti di risoluzione per mutuo consenso di un precedente atto di donazione.

Tali questioni sono state oggetto di analisi nell'ambito del "gruppo di lavoro", costituito il 10 novembre del 2010, tra questa Direzione Regionale e il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, e integrano i documenti di prassi disponibili. In particolare, si richiamano la Guida Operativa alla tassazione degli atti notarili, aggiornata con la Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, e la Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 che contiene i primi chiarimenti sull'applicazione delle nuove norme che, dal 1° gennaio 2014, disciplinano gli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari sotto il profilo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e stabiliscono l'aumento della misura fissa di tali imposte.

sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 15 marzo 1997, n. 59: per ciascuna domanda, denuncia od atto" si applica l'imposta di bollo nella misura indicata nella tabella seguente in funzione della tipologia di soggetto interessato.

SOGGETTO	MISURA IMPOSTA DI BOLLO
Ditta individuale	€ 17,50
Società di persone	€ 59,00
Società di capitali	€ 65,00

## ***2. Regime di tassazione della riserva di usufrutto successivo contenuta in un contratto di donazione o compravendita***

### **2.1 Disciplina civilistica**

L'atto con il quale un soggetto trasferisce, a titolo oneroso o a titolo gratuito, la nuda proprietà di un bene ad altro soggetto riservando l'usufrutto, vita natural durante, a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio di terzi va ricondotta nella sfera di operatività dell'art. 796 c.c. che prescrive: *"è permesso al donante di riservare l'usufrutto dei beni donati a proprio vantaggio e dopo di lui a vantaggio di un'altra persona o anche di più persone, ma non successivamente"*.

Si ha in tal caso non già una doppia attribuzione (donazione della piena proprietà al donatario e costituzione tra questi e il donante del diritto di usufrutto), ma un'unica vicenda: donazione della nuda proprietà con automatica costituzione dell'usufrutto. Più precisamente la riserva di usufrutto è modalità accessoria, atta a delimitare l'oggetto della donazione, cosicché il proprietario donante muta la natura del suo diritto di godimento.

La vicenda è, invece, duplice se il donante riserva a terzi l'usufrutto. Secondo la Corte di Cassazione *"Mentre la donazione con riserva di usufrutto in favore del donante configura un negozio unitario, avente ad oggetto il trasferimento immediato della nuda proprietà ed, a termine, il trasferimento dei diritti corrispondenti all'usufrutto, mantenuti temporaneamente dal donante, la donazione con riserva di usufrutto in favore di un terzo dà luogo a due distinti negozi: un trasferimento della nuda proprietà in favore del donatario, ed un'offerta di donazione dell'usufrutto in favore del terzo, improduttiva di effetti fino a che non intervenga l'accettazione del terzo medesimo, prima della morte del costituente, nella prescritta forma dell'atto pubblico."*

L'ipotesi classica di riserva di usufrutto successivo si configura quando, ad esempio, Tizio dona al figlio Sempronio la nuda proprietà di un certo immobile

riservando l'usufrutto, vita natural durante, a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio dell'altro coniuge Caia.

Ne consegue che, *“qualora il donante riservi l'usufrutto sui beni donati a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio di un terzo, come consentito dall'art. 796 c.c., il donatario della nuda proprietà acquista il pieno dominio alla cessazione dell'usufrutto del donante, se il terzo riservatario non abbia accettato prima della morte del donante stesso; consegue, altresì, la non configurabilità di una riserva di usufrutto in favore di un soggetto non determinato al momento della donazione, ma da nominarsi con testamento, stante l'inammissibilità di un'offerta contrattuale in favore di persona indeterminata, e comunque l'impossibilità del perfezionamento della donazione dell'usufrutto, con l'accettazione da parte del donatario dell'offerta del donante, prima della morte di quest'ultimo”* (in questo senso Cass., sez. II, 24 luglio 1975, n. 2899, *Giust. Civ.* 1976, I, 584).

Dalla lettura della sentenza si evince chiaramente che i giudici di legittimità ancorano il perfezionamento del negozio di donazione di usufrutto all'accettazione da parte del beneficiario (nell'esempio fatto, la riserva di usufrutto disposta da Tizio in favore di Caia richiede l'accettazione da parte di quest'ultima); l'efficacia è, inoltre, condizionata alla premorienza del disponente rispetto al beneficiario del diritto di usufrutto. Nell'esempio, la premorienza del disponente (Tizio) rispetto al beneficiario della donazione (Caia) rappresenta l'evento dedotto sotto una condizione sospensiva, verificatasi la quale l'atto di liberalità acquista efficacia (c.d. donazione *si praemoriar* -a condizione che premuoia).

## 2.2 Imposte di registro e sulle successioni e donazioni

Inquadrata la fattispecie sotto il profilo civilistico, si esaminano di seguito i risvolti fiscali sotto il profilo dell'imposta di registro e dell'imposta sulle successioni e donazioni.

La Corte di Cassazione, con sentenza del 08/03/2002, n. 3407, si è pronunciata, ritenendo corretto il comportamento dell'Agenzia, su una fattispecie di donazione della proprietà di alcuni immobili a un donatario, con riserva a vantaggio del donante, e dopo di lui, di un terzo dell'usufrutto vitalizio dei cespiti donati. Alla morte del donante, il beneficiario dell'usufrutto ha presentato all'ufficio del Registro una denuncia di avverata condizione con indicazione del valore degli immobili e l'ufficio ha liquidato l'imposta dovuta per il trasferimento del diritto di usufrutto.

Nell'analisi del caso prospettato, i giudici di legittimità hanno chiarito, in via preliminare, che *“Il soggetto che, per spirito di liberalità, riservi a favore di una*

*terza persona l'usufrutto su beni donati ad altri in (nuda) proprietà pone in essere sia una donazione del dominio (destinato a diventare pieno nel momento della cessazione del cennato diritto reale parziario), sia (nella ricorrenza dei relativi presupposti, e, segnatamente, dell'accettazione del beneficiario) una donazione dell'usufrutto (cfr., al riguardo, Cass. Civ., Sez. II, sent. 24/08/1957, n. 3413 e sent. 24/09/1975, n. 2899).*

*In presenza di donazione con riserva, accettata, di usufrutto a favore di un terzo, pertanto, ... deve essere ravvisata la sussistenza di due atti di liberalità distinti, passibili, a mente del combinato disposto dell'art. 60 del D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 e dell'art. 21 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131, di essere separatamente ed autonomamente tassati”.*

Sulla base di queste premesse, la Corte di Cassazione ha affermato che: *“Sotto altro profilo, è da dire che nel caso di donazione con riserva (accettata) di usufrutto a favore, anche, di un terzo, secondo la previsione dell'art. 796 cod. civ., ossia nell'ipotesi, configuratasi nella fattispecie, 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 si rivela differito nei suoi effetti e condizionato alla premorienza del donante medesimo al beneficiario, e, perciò, a mente dell'art. 27 del D.P.R. n. 131 del 1986, operante in materia di imposta sulle donazioni ex art. 60 del D.Lgs. n. 346 del 1990, 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 (art. 43, comma 1, lett. A), del D.P.R. n. 131 del 1986) ed effettivamente costitutivo del diritto reale parziario donato”.*

Questi principi sono richiamati anche in una recente sentenza della Corte di Cassazione (Sez. V, sent. 20/01/2011, n. 1217) .

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono si ritiene che di fronte ad un atto con il quale un soggetto (es., Tizio) trasferisce – a titolo oneroso oppure a titolo gratuito ovvero per spirito di liberalità – ad un altro soggetto (es. Sempronio) la nuda proprietà di un bene immobile riservando l'usufrutto, vita natural durante, a proprio vantaggio e, dopo di lui, a vantaggio di un'altra persona (es. Caia) bisogna distinguere, ai fini della corretta individuazione del regime di tassazione da applicare, due distinte ipotesi a seconda che il donatario/beneficiario della riserva di usufrutto successivo accetti o meno tale riserva in suo favore:

1. nell'ipotesi in cui il donatario/beneficiario (Caia) intervenga in atto accettando la riserva di usufrutto successivo in suo favore si ravvisa la

sussistenza di due negozi giuridici da tassare in via autonoma e separata: un negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio); e un contratto di donazione di usufrutto sottoposto a condizione sospensiva *si praemioriar* tra il donante (Tizio) e il beneficiario/donatario (Caia);

2. nell'ipotesi in cui il donatario/beneficiario (Caia) non intervenga in atto per accettare la riserva di usufrutto successivo in suo favore si ravvisa la sussistenza di un negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio); di un'offerta di donazione di usufrutto che resterà priva di effetti fino a che non intervenga l'accettazione del terzo medesimo (Caia), prima della morte del disponente (Tizio), nella prescritta forma dell'atto pubblico.

Nell'ipotesi di cui al punto 1, la tassazione della fattispecie contrattuale in esame dovrà seguire i seguenti principi:

- a. il negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio) sosterà, in sede di registrazione, l'imposta di registro in misura proporzionale se il trasferimento è a titolo oneroso oppure l'imposta sulle successioni e donazioni, secondo le regole ordinarie e nel rispetto delle franchigie previste dal TUS, qualora il trasferimento è a titolo gratuito o giustificato da spirito di liberalità;
- b. il contratto di donazione di usufrutto sottoposto a condizione sospensiva *si praemioriar* tra il donante (Tizio) e il beneficiario/donatario (Caia), deve essere assoggettato, in sede di registrazione, all'imposta di registro nella misura fissa ai sensi dell'art. 27 del TUR;
- c. in caso di avveramento dell'evento dedotto in condizione (e quindi di morte del donante prima della morte del beneficiario), il donatario/beneficiario (Caia) deve presentare, entro il termine perentorio di 20 giorni dalla morte del donante (Tizio), la "*denuncia di avveramento della condizione*" ex art. 19 del TUR; l'ufficio competente, di conseguenza, procederà a riscuotere la differenza tra l'imposta sulle successioni e donazioni dovuta secondo le norme vigenti

al momento di formazione dell'atto e quella pagata in sede di registrazione.

Nell'ipotesi di cui al punto 2, la tassazione della fattispecie contrattuale in esame dovrà seguire le seguenti regole:

- a) il negozio giuridico avente ad oggetto il trasferimento della nuda proprietà in capo all'acquirente/donatario (Sempronio) con la contestuale costituzione del diritto di usufrutto in capo al cedente/donante (Tizio) sconterà, in sede di registrazione, l'imposta di registro in misura proporzionale se il trasferimento è a titolo oneroso oppure l'imposta sulle successioni e donazioni, secondo le regole ordinarie e nel rispetto delle franchigie previste dal TUS, qualora il trasferimento è a titolo gratuito o giustificato da spirito di liberalità;
- b) l'offerta di donazione di usufrutto, mancando l'accettazione del beneficiario (Caia) non configura una disposizione tassabile né ai fini dell'imposta di registro né ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni;
- c) al momento della registrazione dell'atto pubblico contenente l'accettazione da parte del donatario/beneficiario, il negozio risultante dal collegamento negoziale di questo atto con il primo atto contenente l'offerta di donazione di usufrutto sconterà, in sede di registrazione, l'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 27 del TUR;
- d) in caso di avveramento dell'evento dedotto in condizione (e quindi di morte del donante prima della morte del beneficiario), il donatario/beneficiario (Caia) deve presentare, entro il termine perentorio di 20 giorni dalla morte del donante (Tizio), la "*denuncia di avveramento della condizione*" ex art. 19 del TUR; l'ufficio competente, di conseguenza, procederà a riscuotere la differenza tra l'imposta sulle successioni e donazioni dovuta secondo le norme vigenti al momento di formazione dell'atto e quella pagata in sede di registrazione.

### ***3. Regime di tassazione dell'atto con il quale viene esplicitato il consenso alla cancellazione d'ipoteca***

---

#### **3.1 Aspetti di carattere civilistico**

Per individuare il corretto regime di tassazione, ai fini dell'imposta di registro, dell'*atto di assenso alla cancellazione d'ipoteca* viene dapprima inquadrata la tematica sotto il profilo civilistico, analizzando sia il caso in cui