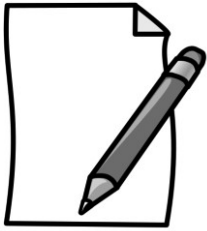


3. PROMEMORIA



3.1. LA TASSAZIONE DEGLI ATTI DI DIVISIONE

di Raffaele Trabace

Agli atti di divisione senza conguagli si applica l'imposta di registro con l'aliquota propria degli atti di natura dichiarativa, nella misura dell'1%. (Cfr. art. 3, tariffa, parte prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, Testo Unico Imposta di Registro, T.U.R.) A condizione che la comunione trovi origine in un unico titolo o anche in più titoli, purché l'ultimo acquisto di quote derivi da successione a causa di morte e che gli eventuali conguagli non siano superiori al cinque per cento del valore della quota di diritto. (Cfr. art. 34, T.U.R.)

Alle divisioni senza conguagli si applicano inoltre le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. (Cfr. art. 4, Tariffa, D.lgs 31 Ottobre 1990, n.347, T.U.I.C. e art. 10, T.U.I.C.)

In merito alle imposte ipotecaria e catastale va ricordato che per gli atti che importano trasferimenti di beni immobili ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari di godimento e sulle trascrizioni relative a certificati di successione, sono competenti alla riscossione delle imposte stesse gli uffici del registro.

Mentre, invece, sulle altre formalità che vi sono soggette, sono competenti alla riscossione dell'imposta ipotecaria gli uffici dei registri immobiliari. Trattasi di competenza residuale che riguarda l'imposta ipotecaria dovuta, tra le altre, per le trascrizioni relative alle divisioni senza conguaglio.

Secondo l'AE, anche a seguito dell'introduzione nell'art. 52 del T.U.R. del comma 5-bis., del seguente tenore: *“le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni.”*, la preclusione alla rettifica del valore prevista dai commi 4 e 5 citati, continua a trovare applicazione con riferimento agli atti che non costituiscono cessione di immobili, quali, ad esempio, gli atti aventi natura dichiarativa, come le divisioni senza conguaglio. sempre che risultino valori

dichiarati in misura non inferiore ai valori catastali rivalutati. (Cfr. Circolare 6 febbraio 2007, n. 6/E)

La divisione con conguaglio, vale a dire quella 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, ivi compresa l'aliquota agevolata "prima casa", indipendentemente dal suo concreto versamento.

(Cfr. art. 34, T.U.R.; art. 1 e Nota II-bis), tariffa, parte prima, T.U.R.; Circolare 29 maggio 2013, n.18/E; Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E)

L'imposta proporzionale di registro dovuta in relazione al conguaglio non può essere inferiore a euro 1.000. Sono, inoltre, dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura di euro 50 ciascuna. (Cfr. art.10, comma 3, D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23)

Con la Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, citata, l'AE:

- rammenta "che per la registrazione dell'atto, oltre all'imposta proporzionale di registro dovuta in relazione al conguaglio ovvero all'imposta nella misura minima di 1.000 euro, se superiore all'imposta proporzionale dovuta sul conguaglio è, inoltre, dovuta l'imposta di registro con aliquota dell'1%, ai sensi dell'articolo 3 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, nella misura proporzionale effettiva, ancorché inferiore alla misura fissa di 200 euro.";

- precisa inoltre "che l'assorbimento previsto dall'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, non opera in relazione agli atti di divisione, sia con conguaglio che senza e, pertanto, restano dovute l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.";

- ribadisce che "In relazione all'atto di divisione, sia con conguaglio che senza, quale atto di natura dichiarativa sono, inoltre, dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna."

Sempre secondo l'AE, tra gli atti di cessione di immobili sottoponibili ad accertamento di valore rientrano anche le divisioni con conguaglio, a meno che non torni applicabile, in presenza di immobili abitativi, la regola del "prezzo-valore".

(Cfr. Circolare 6 febbraio 2007, n. 6/E ; Risoluzione 14 giugno 2007, n. 136/E)

FATTISPECIE

Successione paterna: divisione ereditaria tra i fratelli Alfa e Beta

Massa divisionale: euro 400.000

Quote di diritto: euro 200.000 ciascuno

CASI

1. Primo

Quote di fatto:

Alfa: un appartamento del valore di euro 200.000

Beta: un appartamento del valore di euro 200.000

Conguaglio: nessuno

1.1. Tassazione divisione

Registro: **1%** (su 400.000) = **euro 4.000**

Ipotecaria: **euro 200**

Catastale: **euro 200**

2. Secondo

Quote di fatto:

Alfa:

a) un appartamento del valore di euro 100.000

Beta:

a) un appartamento del valore di euro 300.000

Conguaglio:

Euro 100.000 a carico di Beta e a favore di Alfa

Prezzo-valore e agevolazioni “prima casa”

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

2.1. Tassazione divisione

Registro: **1%** (su euro 300.000 pari alla massa di euro 400.000 meno il conguaglio di euro 100.000) = **euro 3.000**

Ipotecaria: **euro 200**

Catastale: **euro 200**

2.2. Determinazione base imponibile del conguaglio

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

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

2.3. Tassazione conguaglio

[Rendita catastale 800 x 115.50 = 92.400; 33,333% di 92,400= 30.800]

Registro: **2%** (su 30.800) = **euro 616***

Ipotecaria: **euro 50**

Catastale: **euro 50**

* Imposta di registro dovuta **euro 1.000.**

3. Terzo

Quote di fatto:

Alfa:

a) un appartamento del valore di euro 100.000

Beta:

a) un appartamento del valore di euro 200.000

b) un ufficio del valore di euro 100.000

Conguaglio:

Euro 100.000 a carico di Beta e a favore di Alfa

Prezzo-valore e agevolazioni “prima casa”

Il condividente Beta, relativamente al valore del conguaglio imputabile all'immobile abitativo, chiede l'applicazione del meccanismo del prezzo-valore e delle agevolazioni “prima casa”.

3.1. Tassazione divisione

Registro: **1%** (su euro 300.000 pari alla massa di euro 400.000 meno il conguaglio di euro 100.000) = **euro 3.000**

Ipotecaria: **euro 200**

Catastale: **euro 200**

3.2. Imputazione conguaglio ai singoli beni

Euro 300.000 è il valore complessivo dei beni assegnati al condividente Beta, di cui:

euro 200.000 riferiti all'abitativo ed euro 100.000 riferiti al non abitativo.

Il rapporto rispetto al valore complessivo dei beni assegnati è del 66,666% per l'abitativo e il 33,333% per il non abitativo.

Il conguaglio di euro 100.000, in base alle dette percentuali, è pertanto imputabile per euro 66.666 all'abitativo e per euro 33.333 al non abitativo.

Il rapporto tra il valore del conguaglio imputabile all'abitativo (euro 66.666) e il valore dell'abitativo (euro 200.000) è del 33,333%

Il 33,333% è la percentuale da applicare al valore catastale rivalutato ai fini del prezzo-valore.

3.3. Tassazione conguaglio

Su appartamento

[Rendita catastale 800 x 115.50 = 92.400; 33,333% di 92,400= 30.800]

Registro: **2%** (su 30.800) = **euro 616**

Su ufficio

[Valore conguaglio proporzionalmente imputabile = 33.333]

Registro: **9%** (su 33.333)= **euro 3.000**

Tassazione complessiva

Registro: **euro 3.616**

Ipotecaria: **euro 50**

Catastale: **euro 50**

4. Quarto

Quote di fatto:

Alfa:

a) un appartamento del valore di euro 100.000

Beta:

a) un appartamento del valore di euro 200.000

b) un appartamento del valore di euro 60.000

c) un ufficio del valore di euro 40.000

Conguaglio:

Euro 100.000 a carico di Beta e a favore di Alfa

Prezzo-valore e agevolazioni “prima casa”

Il condividente Beta, relativamente al valore del conguaglio imputabile all'appartamento di cui sub a) chiede prezzo valore e “prima casa”; relativamente al valore del conguaglio imputabile all'appartamento di cui sub b) chiede il prezzo valore.

4.1. Tassazione divisione

Registro: **1%** (su euro 300.000 pari alla massa di euro 400.000 meno il conguaglio di euro 100.000) = **euro 3.000**

Ipotecaria: **euro 200**

Catastale: **euro 200**

4.2. Imputazione conguaglio ai singoli beni

Euro 300.000 è il valore complessivo dei beni assegnati al condividente Beta, di cui:

euro 200.000 riferiti all'appartamento sub a), euro 60.000 riferiti all'appartamento sub b) ed euro 40.000 all'ufficio sub c).

Il rapporto rispetto al valore complessivo dei beni assegnati è del 66,666% per l'appartamento sub a), del 20% per l'appartamento sub b) e del 13,333% per l'ufficio sub c).

Il conguaglio di euro 100.000, in base alle dette percentuali, è pertanto imputabile per euro 66.666 all'appartamento sub a), per euro 20.000 all'appartamento sub b) e per euro 13.333 all'ufficio sub c).

Il rapporto tra il valore del conguaglio imputabile all'appartamento sub a) (euro 66.666) e il valore dell'appartamento stesso (euro 200.000) è del 33,333%.

Il rapporto tra il valore del conguaglio imputabile all'appartamento sub b) (euro 20.000) e il valore dell'appartamento stesso (euro 60.000) è del 33,333%.

Il 33,333% è la percentuale da applicare al valore catastale rivalutato degli appartamenti ai fini del prezzo-valore.

4.3. Tassazione conguaglio

Su appartamenti

Appartamento a) [Rendita catastale 800 x 115.50 = 92.400; 33,333% di 92,400= 30.800]

Registro: **2%** (su 30.800) = **euro 616**

Appartamento b) [Rendita catastale 200 x 126 = 25.200; 33,333% di 25.200= 8.400]

Registro; **9%** (su 8.400) = **euro 756**

Su ufficio

[Valore conguaglio proporzionalmente imputabile = 13.333]

Registro: **9%** (su 13.333) = **euro 1.200**

Tassazione complessiva

Registro: **euro 2.572**

Ipotecaria: **euro 50**

Catastale: **euro 50**

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§