

IL NOTAIO. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione

Divisione di fabbricati con conguagli: imposta registro all'1%

La recente sentenza della Cassazione del 28.03.2018 n. 7606 ha affermato il principio per cui si applica l'imposta di registro nella misura dell'1% e non quella, assai più elevata, prevista per i trasferimenti immobiliari, anche alle divisioni con conguagli purché, sciolta la divisione, a ciascun dividente siano assegnati beni (mobili, immobili o denaro) per valore corrispondente alla quota di diritto loro spettante. La pronuncia riguarda il caso di una comunione tra due soggetti, ciascuno titolare del 50% di un bene immobile non divisibile, assegnato in proprietà esclusiva a uno dei essi che ha corrisposto all'altro una somma di denaro pari alla metà del valore del bene.

Il Fisco. L'Agenzia delle entrate ritiene che la corresponsione del conguaglio in denaro vada, invece, tassata applicando l'articolo 34 del Tuir per il quale la divisione «con la quale a un dividente sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante sulla massa comune, è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente». L'Ae reputa che il raffronto tra quota di fatto e di diritto debba essere operato prescindendo dal conguaglio che, a suo parere, avrebbe proprio la funzione di livellare le quote nel caso in cui, nell'assegnazione dei beni ai dividenti, si generi una disuguaglianza.

La Cassazione. Di contrario avviso la Cassazione che ha sancito che la divisione mantiene la sua natura dichiarativa, e dunque va tassata all'1%, se le porzioni assegnate ai

condividenti (cosiddette quote di fatto) corrispondono esattamente alle quote di diritto loro spettanti, cioè quand'anche tale proporzionalità sia conseguita, come nel caso trattato, con un conguaglio. La Corte aggiunge che è irrilevante che il denaro corrisposto per il conguaglio provenga dalla massa divisionale, in quanto la norma non fa alcun esplicito riferimento alla provenienza delle somme ben potendo esse provenire da risorse personali del dividente che esegue il pagamento.

FAVOREVOLE PER IL CONTRIBUENTE. Questa interpretazione della Corte, assai favorevole per il contribuente, produce un effetto sostanzialmente abrogativo dell'articolo 34 del Tuir relegandone l'applicabilità all'ipotesi, rarissima nella pratica, nella quale, all'esito di una divisione con conguagli in denaro, ai dividenti siano assegnate comunque quote di fatto diverse e non proporzionali a quelle di diritto che gli sarebbero dovute spettare. L'importanza di tale sentenza risiede, inoltre, nella circostanza che essa conferma quanto già ripetutamente affermato in altre pronunce della stessa Corte (nn. 17866/2010, 20119/2012, 17512/2017), tanto da poterlo ormai considerare un orientamento giurisprudenziale consolidato sul quale, al fine di superare dubbi ed incertezze, sarebbe opportuno che l'amministrazione finanziaria adottasse un documento chiarificatore.

Roberto Onano

Notaio del collegio di Cagliari,

Oristano e Lanusei

RIPRODUZIONE RISERVATA

