

Ctr Veneto. Come tassare l'atto che provoca l'espansione delle quote degli altri comproprietari

Comproprietà, rinuncia-donazione

Imposte fisse se il beneficiario ha diritto all'agevolazione prima casa

Se un comproprietario rinuncia alla sua quota, provocando con ciò l'espansione della quota di comproprietà degli altri comproprietari, l'atto di rinuncia (che è tassato con l'imposta di donazione) può beneficiare dell'agevolazione "prima casa" e, quindi, assolvere le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro per ciascuna. Lo decide la Commissione tributaria regionale del Veneto con sentenza 407 del 9 aprile. Il caso è interessante sia per il suo profilo civilistico, sia per il suo trattamento tributario.

Il Codice civile prende in considerazione la rinuncia alla quota di comproprietà in tre particolari fattispecie (dalle quali si desumono, in linea generale, la legittimità dell'atto di rinuncia alla comproprietà e gli effetti dell'atto di rinuncia):

l'articolo 882, in tema di riparazioni del muro comune, secondo il quale il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione;

l'articolo 1104, in tema di spese della comunione, secondo cui ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto;

l'articolo 1118, comma 2, che invece, stante il carattere "necessario" delle parti condominiali di un edificio, esclude la rinunciabilità della loro comproprietà.

L'atto di rinuncia alla quota di comproprietà è dunque un atto unilaterale, che non necessita, per la sua efficacia, dell'accettazione degli altri comproprietari, in capo ai quali pertanto si produce (per il fatto che il diritto del comproprietario è un "diritto sul tutto", solamente limitato dal concorrente diritto degli altri contitolari) un automatico, proporzionale e non rifiutabile accrescimento delle loro quote. Secondo la Cassazione (sentenza 23691/2009), «con la rinuncia, negozio di natura abdicativa, si è operato *ipso iure*, in forza del principio di elasticità della proprietà, l'accrescimento della quota rinunciata a favore del compartecipe»; e (sentenza 3819/2015) nel caso di «rinuncia abdicativa alla quota di comproprietà (...) l'acquisto del vantaggio accrescitivo da parte degli altri comunisti si verifica (...) in modo indiretto attraverso l'eliminazione dello stato di compressione in cui l'interesse degli altri contitolari si trovava a causa dell'appartenenza del diritto in comunione anche ad un altro soggetto» in quanto la rinuncia provoca «con una estensione automatica» del diritto dei comproprietari «in proporzione delle loro quote di comproprietà».

Sotto il profilo tributario, non trattandosi di un atto a titolo oneroso, l'atto di rinuncia alla comproprietà deve essere tassato con l'imposta di donazione: essa si applica infatti ai «trasferimenti (...) a titolo gratuito» (articolo 2, comma 47, Dl 262/2006), tenendo però conto che «si considerano trasferimenti anche (...) la rinuncia a diritti reali» (articolo 1, comma 1, Dlgs 346/1990).

L'imposta di donazione si calcola in base al rapporto (di coniugio, di parentela o di affinità) eventualmente intercorrente tra il donante e il donatario, ciò che, nel caso della rinuncia, va declinato in termini di rapporto sussistente tra il soggetto rinunciante e il soggetto beneficiario della rinuncia. Ebbene, se si tratta di una rinuncia "tra coniugi", l'aliquota d'imposta è attestata al 4%, applicabile alla parte del valore del diritto oggetto di rinuncia (per i fabbricati, si utilizza come base imponibile il valore "catastale") che eccede la soglia di un milione di euro.

Quanto alle imposte ipotecaria e catastale, esse sono dovute con le aliquote del 2 e dell'1% sul valore imponibile. A meno che in capo al beneficiario della rinuncia ricorrano (come riconosciuto dalla Ctr Veneto) i presupposti per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", caso nel quale le imposte ipotecaria e catastale degradano alla misura fissa di 200 euro per ciascuna di esse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani