

## Norme & Tributi

# Su case e terreni rinuncia possibile se non danneggia la collettività

### DIRITTO DELL'ECONOMIA

La Corte d'appello di Genova sottolinea la legittimità dell'operazione

Anche per l'Avvocatura la scelta è ammissibile se non c'è intento elusivo

Angelo Busani

Il proprietario di un edificio o di un terreno può legittimamente rinunciare al suo diritto di proprietà, con l'effetto che il diritto in questione viene acquisito al patrimonio dello Stato (ai sensi dell'articolo 827 del Codice civile): è quanto deciso dalla Corte d'appello di Genova con il decreto n. 675 del 27 novembre 2018, riformando una decisione di segno contrario del Tribunale di Imperia (n. 2531 del 20 agosto 2018). Secondo la Corte di secondo grado «spettano al patrimonio

dello Stato i beni che non sono di proprietà di alcuno dovendosi escludere che necessariamente ciò comporti un pregiudizio per la collettività».

È dunque questa l'ultima puntata di una neverending story, iniziata quando il Consiglio Nazionale del Notariato (con lo Studio n. 216-2014) ha "sdoganato" la fattibilità degli atti di rinuncia al diritto di proprietà e alla quota di comproprietà. I notai hanno iniziato dunque a stipularli: ciò che ha provocato dapprima una reazione del Tar Piemonte (n. 368 del 28 marzo 2018), il quale ha ritenuto «non consentita» la rinuncia alla proprietà immobiliare e poi un intervento dell'Avvocatura dello Stato (n. 137950 del 14 marzo 2018) la quale, invece, ha operato un "distinguo":

a) riconoscendo ammissibile che, con un atto unilaterale, il proprietario possa rinunciare al diritto di proprietà di un bene immobile, con l'effetto che il diritto di proprietà viene acquisito dallo Stato;

b) ritenendo, d'altro lato, «inammissibile» la rinuncia al diritto di pro-

prietà se sia effettuata «al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Eraio... - e dunque in capo alla collettività intera - i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione o di demolizione dell'immobile».

L'Avvocatura, ammettendo, dunque, che appartiene alle facoltà del proprietario di rinunciare a qualsiasi diritto e, quindi, anche al diritto di proprietà, ad esempio, persegua l'intento di liberarsi di terreni con evidenti problemi di dissesto idrogeologico (al fine di evitare i costi per «opere di consolidamento, demolizione e manutenzione»), edifici inutilizzabili e diritti (al fine di evitare i «costi di demolizione»), terreni inquinati (per gravare sullo Stato le occorrenti spese di bonifica).

L'Avvocatura, invece, ammette che «la rinuncia immobiliare potrebbe ritenersi ammissibile quando abbia ad oggetto un terreno semplicemente non produttivo e quindi manchi, in concreto, quell'intento

### LA CONTROVERSIA



IL SOLE 24 ORE  
16 DICEMBRE  
2018 - PAG. 13

Sul Sole 24 Ore dello scorso 16 dicembre l'apertura della Conservatoria di Reggio Emilia, che ha affermato la piena legittimità dell'atto di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare e l'obbligatorietà della sua trascrizione ai Registri immobiliari. Su questa materia, molto controversa, si aggiunge ora la decisione della Corte d'appello di Genova, che ha riformato la decisione del Tribunale di Imperia, per cui la rinuncia sarebbe un atto che si pone in insanabile contrasto i principi del nostro ordinamento

elusivo ed egoistico che caratterizza le ipotesi sopra esaminate». È chiaro, peraltro, che se l'atto di rinuncia fosse tacciato di nullità, una qualificazione in tal senso potrebbe derivare solo da un accertamento giuridico in esito a un giudizio in cui l'onere della prova della illiceità del negozio di rinuncia - come l'avvocatura riconosce - «grava integralmente... sul Demanio attore».

Gli ultimi due episodi di questa controversa materia erano stati: una lettera del Conservatore dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia del 26 settembre 2018, nella quale è stata affermata la piena legittimità dell'atto di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare e la sua trascrivibilità nei Registri Immobiliari (anzi, l'obbligo di trascriverlo); e il predetto decreto del Tribunale di Imperia (n. 2531 del 20 agosto 2018), che invece aveva bollato la rinuncia alla proprietà come un atto che «si pone in insanabile contrasto con i principi del «nostro ordinamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Trust di garanzia soggetto al Registro in misura fissa

### TASSAZIONE

L'agenzia delle Entrate si ostina ad applicare l'imposta all'8 per cento

Angelo Di Sapia  
Daniele Muritano

Il trust di garanzia è soggetto all'imposta fissa di registro e non all'imposta di donazione dell'8%. Lo dice la Cassazione con ordinanza 31446/18, "gemella" rispetto alla 31445/18 («Il Sole 24 Ore» del 6 dicembre 2018). Il disponente trasferisce beni al trustee per liquidarli e pagare i creditori. L'eventuale residuo sarà destinato al disponente o ai suoi eredi. Le Entrate, considerato che il beneficiario residuale del trust è il disponente, applicano l'imposta dell'8%, giacché tra il disponente e... il disponente non esiste alcun rapporto di parentela. Jacques II de Chabannes de La Palice sarebbe stato d'accordo. La Cassazione ripercorre le proprie pronunce, a partire dalle ordinanze del 2015, che avevano affermato l'esistenza di un'imposta sui vincoli di destinazione accanto alle imposte di successione e donazione. Rivede criticamente i passaggi argomentativi. Una "nuova" imposta sui vincoli di destinazione non regge a una verifica di costituzionalità. La tassazione in misura proporzionale di un vincolo che non determina arricchimento in capo ad alcuno viola il principio di capacità contributiva (articolo 53 della Costituzione). L'ordinanza è centrata nel dimostrare l'inapplicabilità dell'imposta di donazione e in quanto, trattandosi di trust autodichiarato, in capo al trustee non si verifica alcun incremento definitivo e stabile. In caso contrario, invece, l'atto sarebbe soggetto all'imposta di donazione. L'ordinanza richiama la sen-

tenza 13626/18, che in un caso simile aveva ritenuto applicabile l'imposta dell'8% («Il Sole 24 Ore» del 27 giugno 2018), credendo che in quel caso il disponente avesse trasferito definitivamente i beni al trustee.

La questione va posta diversamente. I trust di garanzia sono esclusi da imposta di donazione per la semplice ragione che non sono donazioni. È ovvio, infatti, che l'intento del disponente, in un trust di garanzia (autodichiarato o no), non è certo "regalare" il ricavato dalla liquidazione dei beni in trust ai creditori, bensì pagare i propri debiti.

L'ordinanza, condivisibile nella conclusione, lo è meno nel "reasoning", perché nessun trust che si definisca tale può essere interpretato come atto che determina un trasferimento definitivo di beni in capo al trustee. Tutte le attribuzioni al trustee sono per definizione temporanee. Anche nei Paesi che hanno abolito la regola contro l'investitura remota è fissato un termine di durata massima. L'ordinanza estende il ragionamento anche ai trust che realizzano liberalità indirette. In questi trust la tassazione potrà avvenire solo una volta che si realizzerà il trasferimento in favore dei beneficiari finali, che dovranno provvedere alla relativa denuncia all'agenzia delle Entrate. Superate le franchigie si applicheranno le aliquote d'imposta a seconda del rapporto di parentela che intercorre tra disponente e beneficiari. L'orientamento è consolidato, le spese compensate.

L'imposizione indiretta, nei trust liberali, è rinviata al momento del trasferimento dei beni ai beneficiari finali. Nei trust non liberali l'imposizione è fissa se in capo al trustee non si verifica un trasferimento definitivo di beni: in pratica, sempre. Sarebbe opportuno che l'Agenzia ne prenda atto e ponga fine al contenzioso che ingolfa le aule giudiziarie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'immobile ceduto gratis aggredibile dal creditore

### DEBITI

Esecuzione forzata possibile se la gratuità non richiede una verifica giudiziale

Antonino Porracciolo

In caso di alienazione di un immobile a titolo gratuito, il creditore munito di titolo esecutivo può procedere a esecuzione forzata sul bene, in base all'articolo 2929-bis del Codice civile, solo se la gratuità emerge dall'atto e non richiede una verifica giudiziale. Lo afferma il Tribu-

nale di Napoli (giudice Giulio Cataldi) nella sentenza 4297/2018.

La vicenda ha visto coinvolte tre persone: la venditrice di un immobile, che prima dell'alienazione del bene aveva emesso un assegno in favore di un suo creditore; l'acquirente dell'immobile; il creditore in possesso dell'assegno. Nel novembre 2016 quest'ultimo aveva notificato un atto di precetto alla venditrice e all'acquirente dell'immobile, richiamando, a fondamento del proprio diritto, l'articolo 2929-bis del Codice civile. Norma per la quale può procedere a esecuzione forzata il creditore, munito di titolo esecutivo, che sia pregiudicato da un atto del debitore (di costituzione di vincolo di in-

disponibilità o di alienazione) che ha per oggetto beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri e sia stato compiuto a titolo gratuito dopo il sorgere del credito; ciò anche se non abbia preventivamente ottenuto sentenza dichiarativa di inefficacia, purché abbia trascritto il pignoramento entro un anno dalla data di trascrizione dell'atto. Contro il precetto l'acquirente dell'immobile ha presentato l'opposizione prevista dall'articolo 615 del Codice di procedura civile, sostenendo di aver acquisito il bene a titolo oneroso e non gratuito. Il creditore ha dedotto che, in effetti, le parti avevano invece concluso un contratto di donazione, giacché il valore di mercato del bene era superiore

a quello dichiarato nell'atto; peraltro - aggiungeva il possessore dell'assegno -, non risultava alcun pagamento del prezzo né, comunque, tra le parti era stato stipulato un preliminare di vendita.

Nell'accogliere l'opposizione, il giudice osserva, innanzi tutto, che l'istituto previsto dall'articolo 2929-bis del Codice civile - che costituisce una revocatoria semplificata o un pignoramento "per saltum" - richiede che il trasferimento dell'immobile (o dei mobili registrati) a terzi sia avvenuto in forza di atto a titolo gratuito. Non solo. Si deve trattare di una gratuità desumibile dallo stesso atto, senza la necessità «di un previo accertamento di tipo giudiziale (che contrasterebbe con le finalità dell'istituto)». L'atto notarile aveva fatto riferimento a una compravendita e, ovviamente, aveva indicato il prezzo di trasferimento del bene. Tant'è che, secondo il tribunale, per affermare che il creditore precedente non ha titolo per agire in via esecutiva in base all'articolo 2929-bis del Codice civile, che invece richiede un atto del debitore «compiuto a titolo gratuito». Il creditore è stato condannato al pagamento non solo delle spese di lite, ma anche di 5.000 euro per responsabilità aggravata in base all'articolo 96 del codice di procedura civile, per aver agito in mala fede, comunque, «con inescusabile colpa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole  
**24 ORE**

# AUTO E FISCO

Dai maxi ammortamenti al 130% alla fatturazione elettronica obbligatoria, dai pagamenti tracciabili per poter dedurre i costi dei rifornimenti di carburante e detrarre l'Iva alla normativa sulle trasferte e sui lavoratori trasferti. Tutte le tematiche fiscali relative alle auto in un'unica indispensabile Guida del Sole 24 Ore, con il punto sulle novità 2018 e una selezione dei più interessanti quesiti in materia.

**IN EDICOLA DALL'11 DICEMBRE CON IL SOLE 24 ORE A 9,90 €\***  
Offerta valida in Italia fino al 10 gennaio 2018  
OPPURE ONLINE: [offerte.ilssole24ore.com/autoefisco](http://offerte.ilssole24ore.com/autoefisco)  
\*Oltre il prezzo del quotidiano

Stefano Sirocchi e Luca De Stefani

- Fattura elettronica e pagamenti tracciabili
- Vantaggi fiscali per gli autocarri al fotofinish
- Dipendenti in trasferta, attestare le spese sostenute anche se pagate con carte di credito
- Tutte le regole sul noleggio a lungo termine e sul leasing
- Auto aziendali a un socio di società o a un familiare dell'imprenditore
- Cessione di autoveicoli: deducibilità totale e parziale

DICEMBRE 2018  
€ 9,90 • IL PREZZO DEL QUOTIDIANO  
\*Oltre il prezzo del quotidiano

in collaborazione con