

# La tassazione della rinuncia al diritto di proprietà e alla quota di comproprietà

di Angelo Busani (\*)

Nell'ipotesi di **rinuncia** alla quota di **comproprietà** opera, come affermato dalla sentenza della Commissione tributaria regionale Veneto n. 407/2018, il principio di **elasticità** del **diritto di proprietà** più comunemente riconosciuto in caso di estinzione dell'usufrutto, ma che prende vigore anche in caso di estinzione del diritto di comproprietà. In dipendenza della rinuncia alla quota di comproprietà non si verifica pertanto un vero e proprio trasferimento di ricchezza, ma consegue l'**espansione** della **quota di titolarità** degli **altri comproprietari**.

Mentre la legge fiscale prende in esame la "rinuncia pura e semplice" a "diritti reali immobiliari di godimento" - art. 1, primo periodo, Tariffa Parte Prima (1) allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (2), il Testo Unico dell'imposta di registro - e "la rinuncia a diritti reali" - art. 1, comma 2, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (3) -, la rinuncia al diritto di proprietà e la

rinuncia alla quota di comproprietà sono fattispecie non espressamente contemplate dalla legge stessa.

## Profili civilistici

Peraltro, il diritto di proprietà (4) e la quota di comproprietà (5), invero, sono situazioni che

(\*) *Notaio in Milano*

(1) A detta Tariffa d'ora innanzi ci si riferisce con l'acronimo "TP1".

(2) Al D.P.R. n. 131/1986 d'ora innanzi ci si riferisce con l'acronimo "T.U.R.".

(3) Il D.Lgs. n. 346/1990 reca il Testo Unico dell'imposta di successione e donazione, cui d'ora innanzi ci si riferisce con l'acronimo "T.U.S.".

(4) Cfr. Atzeri, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, 1910, pag. 102; Barassi, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, pag. 210; Bianca, *Diritto civile, VI, La proprietà*, Milano, 1999, pag. 406; Bozzi, "Rinunzia (diritto pubblico e privato)", in *Nov. dig. it.*, XV, Torino, 1968, pag. 1149; Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962, pag. 137; Coviello, "Della trascrizione", II, in Fiore (a cura di), *Il codice civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, Napoli-Torino, 1915, pag. 368; Macioce, "Rinunzia (dir. priv.)", in *Enc. dir.*, XL, 1989, Milano, pag. 942; Maiorca, "Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili", in *Comm. D'Amelio*, Firenze, 1943, pag. 107; Moscarini, "Rinunzia", in *Enc. giur.*, pag. 3; Piras, *La rinunzia nel diritto privato*, Napoli, 1940, pag. 91; Sicchiero, "Rinunzia", in *Dig. disc. priv.*, XVII, Torino, 1998, pag. 654.

In senso contrario T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368, inedita, secondo cui "la rinuncia abdicativa della proprietà immobiliare deve ritenersi dall'ordinamento giuridico non consentita, e come tale priva di effetti, non solo se manifestata in occasione ed in conseguenza di una occupazione illegittima posta in essere per scopi di pubblica utilità, ma anche a prescindere da una simile cornice fattuale [...]. [...] il fatto che la rinuncia ai diritti reali sia espressamente ammessa dal Codice civile solo con riferimento a taluni diritti reali ed alla quota di comproprietà indivisa, non consente di presumere che la rinuncia abdicativa ai diritti reali costituisca un istituto generale,

disciplinato in talune situazioni solo per esplicitarne gli effetti, essendo molto più logica la contraria opzione, secondo la quale il legislatore avrebbe ammesso la rinuncia a diritti reali solo nei casi in cui essa risulta funzionale alla corretta gestione ed alla valorizzazione del bene immobile. [...] Le dianzi esposte considerazioni appaiono del resto coerenti con la funzione sociale che l'art. 42 della Costituzione assegna alla proprietà privata, la quale è riconosciuta a garantita a tutti i cittadini non solo per soddisfare bisogni egoistici ma anche per la soddisfazione di interessi generali: il mantenimento in buono stato di un bene immobile, dunque, costituisce non solo esplicazione delle facoltà inerenti alla proprietà, ma anche un dovere, la cui violazione, quando non ingeneri situazioni di per sé foriere di responsabilità, viene scoraggiata dal legislatore in vari modi: ad esempio con la possibilità di espropriare le relative aree per assicurarne la riconversione a nuovi utilizzi; oppure, più semplicemente, consentendo che altri acquisiscano la proprietà del bene per usucapione. [...] La ammissione generalizzata della possibilità di abdicare alla proprietà esclusiva, anche solo di tipo superficiale, di un bene immobile, va invece in segno diametralmente opposto, poiché non incoraggia i proprietari ad interessarsi e ad occuparsi in maniera diligente ed attiva dei beni, sul presupposto che di essi sarebbe sempre possibile disfarsi mediante una rinuncia abdicativa. [...] Il Collegio ritiene, conclusivamente, di doversi discostare dal pressoché unanime e costante orientamento della giurisprudenza civile ed amministrativa che ancora oggi ammette la possibilità, per il privato, il cui bene immobile sia stato illegittimamente occupato per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità, di abdicare unilateralmente alla proprietà di esso: ciò in primo luogo perché deve ritenersi non consentita dal nostro ordinamento giuridico la rinuncia abdicativa alla proprietà esclusiva su beni immobili; in secondo luogo perché una tale rinuncia abdicativa all'attualità deve comunque ritenersi non consentita con riferi-

## Imposte indirette

appaiono suscettibili di rinuncia (6). Entrambe queste fattispecie, infatti, sono testualmente osservate da diverse norme del Codice civile (dalle quali, dunque, dovrebbero desumersi, in linea generale, la legittimità dell'atto di rinuncia e i suoi effetti); in particolare:

- a) l'art. 827, Codice civile (in tema di acquisizione da parte dello Stato dell'immobile vacante);
- b) l'art. 882, comma 2, Codice civile (in tema di riparazioni del muro comune, secondo il quale "[i]l comproprietario di un muro comune

mento a beni immobili illegittimamente occupati per scopi di pubblica utilità".

In Busani, "L'addio all'immobile inutile non piace allo Stato", in *Il Sole - 24 Ore* del 26 marzo 2018, si dà conto del mancato gradimento dello Stato verso l'acquisizione della proprietà di immobili a seguito della rinuncia al diritto di proprietà da parte del proprietario, come risulta da una nota del 15 marzo 2018 del Ministero della Giustizia (Ufficio centrale archivi notarili), la quale, a sua volta, riferisce di una Nota in tal senso (prot. n. 137950 del 14 marzo 2018) dell'Avvocatura dello Stato. Il Ministero spiega che l'Avvocatura ha esaminato "le principali problematiche" circa "l'ammissibilità" della rinuncia, dei "limiti che potrebbero riscontrarsi" e dei suoi "effetti". L'Avvocatura, inoltre, evoca possibili cause di nullità della cosiddetta rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare e la possibile responsabilità del rinunciante per i danni a cui questi abbia dato causa con il fatto proprio omissivo.

Documenti meno recenti sulla poca disponibilità dello Stato di divenire proprietario di immobili a seguito di rinuncia sono, ad esempio, una raccomandata della Direzione Regionale del Lazio dell'Agenzia del demanio (prot. n. 4854/2017 del 26 ottobre 2017) e, anteriormente, una nota della Avvocatura distrettuale dello Stato della Toscana (prot. n. 22239/2007 del 12 marzo 2008).

In Busani, "La rinuncia alla proprietà è legittima", in *Il Sole - 24 Ore* del 29 marzo 2018, si ritorna sulla predetta Nota dell'Avvocatura dello Stato (definendola come un "parere di massima" indirizzato dall'Avvocatura Generale dello Stato all'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Genova, protocollato con il n. Al 37243/17) notandosi che in detta Nota si riconosce come ammissibile che, con un atto unilaterale, il proprietario rinunci al diritto di proprietà di un bene immobile (cosiddetta rinuncia abdicativa), con l'effetto che il diritto di proprietà viene acquisito dallo Stato, secondo l'art. 827 del Codice civile. Questo "effetto giuridico acquisitivo, in capo all'Erario, dell'immobile [...] si produce automaticamente per effetto della manifestazione di volontà esternata dal privato nell'atto di rinuncia". Sarebbe, però, inammissibile rinunciare al diritto di proprietà "al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Erario [...] - e dunque in capo alla collettività intera - i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione o di demolizione dell'immobile": in tal caso, l'atto di rinuncia sarebbe nullo. L'Avvocatura, riconoscendo, dunque, che appartiene alle facoltà del proprietario di rinunciare a qualsiasi diritto e, quindi, anche al diritto di proprietà, con l'effetto di rendere lo Stato proprietario del bene rinunciato, afferma la nullità dell'atto di rinuncia quando con esso il proprietario, ad esempio, persegua l'intento di liberarsi di: a) terreni con evidenti problemi di dissesto idrogeologico (al fine di evitare i costi per "opere di consolidamento, demolizione e manutenzione"); b) edifici inutilizzabili e diruti (al fine di evitare i "costi di demolizione"); c) terreni inquinati (per gravare sullo Stato le spese di bonifica). La censura in termini di nullità dell'atto di rinuncia viene giustificata dal fatto che, in queste situazioni, la rinuncia sarebbe "non meritevole di tutela" (ai sensi dell'art. 1322, Codice civile) e caratterizzata da "causa illecita" (ai sensi dell'art. 1343, Codice civile), in correlazione alle istanze solidaristiche immanenti nella funzione sociale della proprietà, come sancita dalla Costituzione, nonché da "motivo illecito" (art. 1345); e ciò, sulla base della considerazione che le norme che il Codice civile detta in materia di contratti sono applicabili anche agli atti unilaterali, come la ri-

nuncia abdicativa. L'atto di rinuncia sarebbe inoltre qualificabile in "frode alla legge" (ai sensi dell'art. 1344, Codice civile) perché volto "al conseguimento di un risultato in contrasto" con il dettato costituzionale; e da ritenersi stipulato in spregio al divieto di abuso del diritto, "laddove la rinuncia venga posta in essere al solo fine (utilitaristico ed egoistico) di trasferire in capo alla collettività gli oneri connessi alla titolarità del bene e la relativa responsabilità per gli eventuali futuri danni. L'Avvocatura, d'altro canto, ammette che "la rinuncia immobiliare potrebbe ritenersi ammissibile quando abbia ad oggetto un terreno semplicemente non produttivo e quindi manchi, in concreto, quell'intento elusivo ed egoistico che caratterizza le ipotesi sopra esaminate". È chiaro che se l'atto di rinuncia fosse tacciato di nullità, una qualificazione in tal senso potrebbe derivare solo da un accertamento giudiziale in esito a un giudizio nel quale l'onere della prova della illiceità del negozio di rinuncia - come l'avvocatura riconosce - "grava integralmente [...] sul Demanio attore". L'Avvocatura ammonisce, infine, che il rinunciante deve rispondere dei danni a cui questi abbia dato causa con il fatto proprio omissivo. Cioè con l'omissione, in passato, dei necessari ed ineludibili interventi di manutenzione e messa in sicurezza del proprio immobile. "Tale illecito - in quanto omissivo - presenta, infatti, natura permanente e cessa solo con il compimento dell'attività doverosa (che, nel caso in esame, è evidentemente mancata) e, dunque, non viene meno per effetto della mera dismissione del bene".

(5) Cfr. Atzeri, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, 1910, pag. 102; Dossetto, *Teoria della comunione. Studio sulla comunione dei diritti reali*, Padova, 1948, pag. 71; Frangali, "La comunione", in *Tratt. Cicu-Messineo*, t. II, Milano, 1978, pag. 458; Nocera, "Effetti della rinuncia della quota del bene in comunione ordinaria: negozio abdicativo causalmente autonomo o donazione indiretta?", in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, pag. 581.

Cfr. Cass. 9 novembre 2009, n. 23691, in *Fam. pers. succ.*, n. 6/2010, pag. 415, con nota di Annunziata, "La rinuncia alla comproprietà dell'immobile da parte del convivente *more uxorio* è un modo di estinzione della proprietà?", secondo cui "con la rinuncia, che è negozio di natura abdicativa, si opera *'ipso iure'*, in forza del principio di elasticità della proprietà, l'accrescimento della quota rinunciata a favore del partecipante che, pertanto, in caso di proporzione delle rispettive quote, diviene proprietario esclusivo del bene"; Cass. 25 febbraio 2015, n. 3819, in *Nuova giur. civ.*, n. 7-8/2015, pag. 577, con nota di Mazzariol, "Rinuncia abdicativa alla quota di comproprietà: tra tipicità e atipicità della fattispecie"; e in *Notariato*, n. 2/2015, pag. 173, secondo cui, in caso di "rinuncia abdicativa alla quota di comproprietà [...] l'acquisto del vantaggio accrescitivo da parte degli altri comunisti si verifica solo 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", cosicché la "rinuncia abdicativa della quota di comproprietà di un bene, fatta in modo da avvantaggiare in via riflessa tutti gli altri comunisti, [...] costituisce donazione indiretta, senza che sia all'uopo necessaria la forma dell'atto pubblico, essendo utilizzato per la realizzazione del fine di liberalità un negozio diverso dal contratto di donazione".

(6) Cfr. in tal senso Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 216-2014/C del 21 marzo 2014, "La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento", in *CNN Notizie* del 23 aprile 2014.

può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione”);

c) l'art. 1104, comma 1, Codice civile (in tema di spese della comunione, secondo cui “[c]iascun 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”);

d) gli artt. 1350, n. 5), e 2643, n. 5), Codice civile (in tema di forma e di trascrizione di atti di rinuncia al diritto di proprietà immobiliare); nonché:

e) l'art. 1118, comma 2, Codice civile (che invece, stante il carattere “necessario” del-

#### SOLUZIONI OPERATIVE

##### **Profili civilistici della rinuncia al diritto di proprietà e alla quota di comproprietà**

La **rinuncia** al diritto di **proprietà** è un **atto unilaterale non recettizio**, che provoca l'acquisizione a titolo originario del bene rinunciato da parte dello Stato; pure unilaterale (e, pertanto, non richiedente, per la sua efficacia, l'accettazione degli altri comproprietari, in capo ai quali 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) è la struttura della **rinuncia alla quota di comproprietà**, che ha carattere **recettizio**, o meno, a seconda che essa abbia, o meno, anche **effetto liberatorio**, per il rinunciante, rispetto alle **obbligazioni**, già sorte o di futura insorgenza, derivanti dalla cosa oggetto di comproprietà.

le parti condominiali di un edificio, esclude la rinunciabilità della loro comproprietà).

Più precisamente, la rinuncia al diritto di proprietà è un atto unilaterale non recettizio (7), che provoca l'acquisizione a titolo originario del bene rinunciato da parte dello Stato (8); pure unilaterale (e, pertanto, non richiedente - per la sua efficacia - la accettazione degli altri comproprietari (9), in capo ai quali si produce - per il fatto che il diritto del comproprietario è un diritto “sul tutto”, solamente limitato dal con-

corrente diritto degli altri contitolari - un automatico, proporzionale e non rifiutabile (10) accrescimento delle loro quote) (11) è la struttura della rinuncia alla quota di com-

(7) Cfr. Betti, “Teoria generale del negozio giuridico”, in *Tratt. Vassalli*, XV, t. 2, Torino, 1960, pag. 301; Bozzi, “Rinuncia (diritto pubblico e privato)”, in *Nov. dig. it.*, XV, Torino, 1968, pag. 1146; Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962, pag. 145; Cicala, *L'adempimento indiretto del debito altrui*, Napoli, 1968, pag. 188; Giampiccolo, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, pag. 86; Macioce, “Rinuncia (dir. priv.)”, in *Enc. dir.*, XL, 1989, Milano, pagg. 936-937; Moscarini, “Rinuncia”, in *Enc. giur.*, pag. 6; Nobili, *Le obbligazioni*, Milano, 2008, pag. 172.

In giurisprudenza cfr.: Cass. 18 agosto 1956, n. 3129, in *Foro it.*, 1957, I, pag. 410; e Cass. 20 aprile 1965, n. 761, in *Rep. Giust. civ.*, 1958, voce “Servitù”, n. 72.

(8) Cfr. Barassi, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, pag. 210; Barbero, “Rivendicazione di premio di lotteria e carattere giuridico della rinuncia”, in *Giur. it.*, 1953, IV, pag. 91; Bianca, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999, pag. 407; Bigliuzzi Geri, “Oneri reali e obbligazioni propter rem”, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XI, t. 3, Milano, 1984, pag. 137; Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962, pag. 138; Cataudella, “Considerazioni in tema di donazione liberatoria”, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1970, pag. 760; Deiana, “Abbandono (derelictio)”, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, pag. 9; Gambaro, “Il diritto di proprietà”, in *Tratt. Cicu-Messineo*, VIII, t. 2, Milano, 1995, pag. 868; Gazzoni, “La trascrizione degli atti e delle sentenze”, in Gabrielli - Gazzoni (diretto da), *Trattato della trascrizione*, I, Torino, 2012, pag. 254; Giampiccolo, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, pag. 86; Maiorca, “Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili”, in *Comm. D'Amelio*, Firenze, 1943, pag. 108.

(9) Cfr. Bianca, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999, pag. 408; Favara, “Abbandono di fondo”, in *Nov. dig. it.*, I, To-

rino, pag. 11; Fedele, “La comunione”, in Grosso - Santoro Passarelli (diretto da), *Tratt. dir. civ.*, III, 5, 1967, pag. 328; Greco, in Pescatore - Albano - Greco, “Della proprietà”, in *Comm. del cod. civ.*, libro III, t. 3, Torino, 1968, pag. 56; La Torre, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993, pag. 156; Mancini, “Note in tema di rinuncia alla proprietà”, in *Vita not.*, n. 2/2013, pag. 949.

(10) Cfr. Cicala, *L'adempimento indiretto del debito altrui*, Napoli, 1968, pag. 189; Favale, “La comunione ordinaria”, in Cendon (a cura di), *Il diritto privato oggi*, Milano, 1997, pag. 487; Fedele, “La comunione”, in Grosso - Santoro Passarelli (diretto da), *Tratt. dir. civ.*, III, 5, 1967, pag. 332; Mastroiaco-vo, *La rilevanza delle vicende abdicative nella disciplina sostanziale dei tributi*, Torino, 2012, pag. 40; Salis, “La comunione”, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1939, pag. 193.

(11) Cfr. Barassi, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, pag. 756; Bianca, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999, pag. 408; Bigliuzzi Geri, “Oneri reali e obbligazioni propter rem”, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XI, t. 3, Milano, 1984, pag. 139, pag. 155; Deiana, “Abbandono (derelictio)”, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, pag. 15; Favale, “La comunione ordinaria”, in Cendon (a cura di), *Il diritto privato oggi*, Milano, 1997, pag. 486; Favara, “Abbandono di fondo”, in *Nov. dig. it.*, I, Torino, pag. 11; Fedele, “La comunione”, in Grosso - Santoro Passarelli (diretto da), *Tratt. dir. civ.*, III, 5, 1967, pag. 328; Fragali, “La comunione”, in *Tratt. Cicu-Messineo*, t. II, Milano, 1978, pag. 458; Franco, “La comunione ordinaria”, in Visintini (diretto da), *Tratt. di dir. imm.*, III, Padova, 2013, pag. 48; Greco, in Pescatore - Albano - Greco, “Della proprietà”, in *Comm. del cod. civ.*, libro III, t. 3, Torino, 1968, pag. 58; La Torre, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993, pag. 154; Lener, “La comunione”, in *Tratt. Rescigno*, 8, *Proprietà*, t. 2, Torino, 2002, pag.

## Imposte indirette

proprietà (che ha caratteristiche recettizio (12), o meno (13), a seconda che essa abbia, o meno, anche effetto liberatorio, per il rinunciante, rispetto alle obbligazioni - già sorte o di futura insorgenza - derivanti dalla cosa oggetto di comproprietà).

### Profili tributari

#### Rinuncia al diritto di proprietà

Sotto il profilo tributario, la rinuncia al diritto di proprietà (che, dunque, provoca l'inevitabile acquisizione del diritto rinunciato da parte dello Stato) pare trattarsi di vicenda, stante la mancanza di onerosità in questa fattispecie, rientrante nell'alveo applicativo dell'imposta di donazione (14), e ciò ai sensi

### SOLUZIONI OPERATIVE

#### Profili fiscali della rinuncia al diritto di proprietà

Si ritiene che la rinuncia al diritto di proprietà, che provoca l'inevitabile acquisizione del diritto rinunciato da parte dello Stato, stante la mancanza di onerosità in questa fattispecie, rientri nell'alveo applicativo dell'imposta di donazione. Peraltro, trattandosi di un acquisto che profitta appunto allo Stato, dovrebbe concludersi che si è in presenza di una fattispecie "non soggetta" a tale imposta; pertanto, non applicandosi - per mancanza di onerosità - l'imposta di registro e trattandosi di fattispecie "non soggetta" a imposta di donazione, essa è estranea all'applicazione sia dell'imposta di registro che dell'imposta di donazione. Quanto alle imposte ipotecaria e catastale, l'applicazione dell'imposizione "ordinaria" (e cioè dell'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2% e dell'imposta catastale con l'aliquota dell'1%) dovrebbe cedere il passo alla considerazione che, trattandosi di effettuare, nei Registri Immobiliari e nella banca dati catastale, formalità nell'interesse dello Stato, esse non sono soggette a imposizione.

dell'art. 1, comma 2, T.U.S. Infatti, come sopra osservato, per l'art. 1, comma 2, D.Lgs. n. 346/1990, "[s]i considerano trasferimenti anche [...] la rinuncia a diritti reali"; e per l'art. 2, comma 47, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262 (15), "l'imposta sulle successioni e donazioni" di cui al D.Lgs. n. 346/1990, si applica anche ai "trasferimenti di beni e diritti [...] a titolo gratuito"). Peraltro, trattandosi di un acquisto che profitta appunto allo Stato, dovrebbe concludersi che si è in presenza di una fattispecie "non soggetta" all'imposta di donazione, ai sensi dell'art. 3, comma 1, D.Lgs. n. 346/1990 (pertanto, non applicandosi - per mancanza di

348; Mancini, "Note in tema di rinuncia alla proprietà", in *Vita not.*, n. 2/2013, pag. 949.

In giurisprudenza, cfr. Cass. 22 febbraio 1963, n. 424, in *Foro it.*, 1963, pag. 1181, secondo cui la rinuncia "lascia inalterato il rapporto di comunione nei confronti degli altri condomini. Lo stato di comunione, insomma, permane, restando solo più limitato il numero dei partecipanti, ma accresciuta la quota di partecipazione degli stessi sulla cosa comune"; e, nel medesimo senso, Cass. 23 agosto 1978, n. 3931, in *Rep. Foro it.*, 1978, voce "Comunione e condominio", n. 92; nonché Cass. 9 novembre 2009, n. 23691, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, pag. 579; e in *Fam. pers. succ.*, n. 6/2010, pag. 415, con nota di Annunziata, "La rinuncia alla comproprietà dell'immobile da parte del convivente *more uxorio* è un modo di estinzione della proprietà?", secondo cui "con la rinuncia, che è negozio di natura abdicativa, si opera *'ipso iure'*, in forza del principio di elasticità della proprietà, l'accrescimento della quota rinunciata a favore del compartecipe che, pertanto, in caso di proporzione delle rispettive quote, diviene proprietario esclusivo del bene".

(12) Cfr. Barassi, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, pag. 754; Bigliuzzi Geri, "Oneri reali e obbligazioni *propter rem*", in *Tratt. Cicu-Messineo*, XI, t. 3, Milano, 1984, pag. 156; Favale, "La comunione ordinaria", in Cendon (a cura di), *Il diritto privato oggi*, Milano, 1997, pag. 483; Favara, "Abbandono di fondo", in *Nov. dig. it.*, I, Torino, pag. 11; Fedele, "La comunione", in Grosso - Santoro Passarelli (diretto da), *Tratt. dir. civ.*, III, 5, 1967, pag. 328; Fragali, "La comunione", in *Tratt. Cicu-Messineo*, t. II, Milano, 1978, pag. 453; Franco, "La comu-

nione ordinaria", in Visintini (diretto da), *Tratt. di dir. imm.*, III, Padova, 2013, pag. 49; Giampiccolo, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, pag. 88; La Torre, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993, pag. 156.

(13) Cfr. Betti, "Teoria generale del negozio giuridico", in *Tratt. Vassalli*, XV, t. 2, Torino, 1960, pag. 301; Bozzi, "Rinuncia (diritto pubblico e privato)", in *Nov. dig. it.*, XV, Torino, 1968, pag. 1146; Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962, pag. 145; Cicala, *L'adempimento indiretto del debito altrui*, Napoli, 1968, pag. 188; Giampiccolo, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, pag. 86; Macioce, "Rinuncia (dir. priv.)", in *Enc. dir.*, XL, 1989, Milano, pagg. 936-937; Moscarini, "Rinuncia", in *Enc. giur.*, pag. 6; Nobili, *Le obbligazioni*, Milano, 2008, pag. 172.

In giurisprudenza cfr. Cass. 18 agosto 1956, n. 3129, in *Foro it.*, 1957, I, pag. 410; e Cass. 20 aprile 1965, n. 761, in *Rep. giust. civ.*, 1958, voce "Servitù", n. 72.

(14) In senso contrario cfr. Santarcangelo, *Tassazione degli atti notarili*, UTET Giuridica, 2016, pag. 765, ove si sostiene che la rinuncia al diritto di proprietà dovrebbe essere tassata con l'imposta di registro in misura fissa, in quanto atto non avente a oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale.

(15) Il D.L. n. 262/2006 (intitolato "Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria" e convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286) ha reistituito (art. 2, commi 47 e seguenti) l'imposta di successione e donazione, la quale era stata soppressa dall'art. 13, comma 1, Legge 18 ottobre 2001, n. 383.

onerosità - l'imposta di registro e trattandosi di fattispecie "non soggetta" a imposta di donazione, essa è estranea all'applicazione sia dell'imposta di registro che dell'imposta di donazione).

Quanto alle imposte ipotecaria e catastale, l'applicazione dell'imposizione "ordinaria" (e cioè dell'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2%: art. 1, Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (16); e dell'imposta catastale con l'aliquota dell'1%: art. 10, comma 1, T.U.I.C.) dovrebbe cedere il passo alla considerazione che, trattandosi di effettuare, nei Registri Immobiliari e nella banca dati catastale, formalità "nell'interesse dello Stato, esse [n]on sono soggette" a imposizione (ai sensi dell'art. 1, comma 2, T.U.I.C.; e dell'art. 10, comma 3, T.U.I.C.).

### **Rinuncia alla quota di comproprietà**

Con riferimento, poi, alla rinuncia alla quota di comproprietà, dovrebbe invece distinguersi tra:

a) il caso della rinuncia "abdicativa" (quella che cioè provoca l'automatico accrescimento degli altri contitolari), la quale pare anch'essa dover essere tassata, stante la mancanza di onerosità pure in questa fattispecie, con l'imposta di donazione ai sensi dell'art. 1, comma 2, T.U.S., da calcolarsi in base alla sussistenza, o meno, di un rapporto di parentela o di affinità tra il soggetto rinunciante e i/il soggetti/o beneficiari/o della rinuncia (oltre che con l'imposta ipotecaria applicando l'aliquota del 2%: art. 1, Tariffa T.U.I.C.; e con l'imposta catastale applicando l'aliquota dell'1%: art. 10, comma 1, T.U.I.C.; peraltro, se, con riferimento a taluno tra i comproprietari che "subiscono" l'accrescimento della quota rinunciata, ricorrano i requisiti per ottenere l'agevolazione "prima casa" di cui all'art. 69, comma 3, Legge 21 novembre 2000, n. 342, le imposte ipotecaria e catastale riferite all'acquisto di costoro sarebbero abbattute alla misura fissa (17); ma, in questo caso, è necessario ipotizzare, al fine del rilascio delle occorrenti dichiarazioni (18), o

(16) Il D.Lgs. n. 347/1990 reca il Testo Unico dell'imposta ipotecaria e catastale (cui d'ora innanzi ci si riferisce con l'acronimo "T.U.I.C."); alla Tariffa allegata al T.U.I.C. d'ora innanzi ci si riferisce con l'espressione "Tariffa T.U.I.C."

(17) Cfr. Comm. trib. prov. di Padova, 9 ottobre 2015, nn. 753, 754, 755 e 756; Id., 31 dicembre 2015, nn. 1000 e 1001; Id., 30 giugno 2016, nn. 490 e 491; Id., 16 settembre 2016, nn. 681 e 682; Comm. trib. reg. Veneto, 5 aprile 2017, n. 459, che ha ritenuto applicabile l'agevolazione "prima casa" in una fattispecie di comproprietà tra due fratelli e una sorella, ove i due fratelli hanno rinunciato alla propria quota di comproprietà "a vantaggio" della sorella; Comm. trib. prov. di Padova, 11 maggio 2017, n. 472; e Comm. trib. reg. Veneto, 7 dicembre 2017, n. 1233, che hanno ritenuto applicabile l'agevolazione in questione in una fattispecie in cui, essendo due coniugi comproprietari di un'abitazione, uno di essi aveva rinunciato alla propria quota di comproprietà; Comm. trib. reg. Veneto, 9 aprile 2018, n. 407, in una fattispecie di rinuncia di rinuncia alla quota di comproprietà, in ragione di 2/3, "a favore" della madre del soggetto rinunciante, comproprietaria per la quota in ragione di 1/3, nel cui ambito è stato affermato che, nell'ipotesi di rinuncia alla quota di comproprietà "opera il principio di elasticità del diritto di proprietà più comunemente riconosciuto in caso di estinzione dell'usufrutto ma che prende vigore anche in caso di estinzione del diritto di comproprietà [...]. Il meccanismo giuridico risulta lo stesso e nasce dalla *vis expansiva* del diritto di proprietà. Non si verifica un vero e proprio trasferimento di ricchezza ma consegue un arricchimento a fronte di una estinzione. La rinuncia abdicativa al diritto di comproprietà comporta un'espansione del diritto di proprietà dell'altro o degli altri comproprietari. Manca quindi un trasferimento giuridico di diritti che possa essere oggetto di tassazione indiretta. Semplicemente l'altro comproprietario, il cui diritto di proprietà si espande autonomamente, viene ad essere

beneficiario economico della rinuncia abdicativa, non per un trasferimento di quote di diritti, ma per espansione del suo diritto sulla cosa comune intesa nella sua interezza, non più compromesso dai concorrenti diritti reali altrui. Pacificamente poi anche alle agevolazioni prima casa si applica il principio di elasticità del diritto di proprietà, analogamente al caso di estinzione dell'usufrutto".

(18) Vale a dire:

a. la dichiarazione (di cui alla lett. a) del comma 1 della Nota *II-bis* all'art. 1, TP1) di voler stabilire "entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza" nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, qualora egli già non vi risieda;

b.1. [per il caso di "impossidenza" di un'abitazione ubicata nel medesimo Comune:] la dichiarazione (di cui alla lett. b) del comma 1 della Nota *II-bis* all'art. 1, TP1) "di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare"; oppure:

b.2. [per il caso di "possidenza", nel Comune, di un'abitazione acquistata con l'agevolazione di cui oltre al punto c.2.]: la dichiarazione (di cui alla lett. b) del comma 1 della Nota *II-bis* all'art. 1, TP1) "di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare" fatta eccezione per l'abitazione di cui oltre al punto c.2.;

c.1. [per il caso di "impossidenza" di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa":] la dichiarazione (di cui alla lett. c) del comma 1 della Nota *II-bis* all'art. 1, TP1) di "non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente "o dal coniuge

## Imposte indirette

un atto di rinuncia strutturato bilateralmente (19) o un atto unilaterale del beneficiario della rinuncia mediante il quale questi, rilevando l'altrui rinuncia, rilasci le dichiarazioni richieste dalla legge per l'ottenimento dell'agevolazione in questione);

b) il caso della rinuncia (a struttura necessariamente bilaterale) "a favore" solo di uno dei comproprietari (il che impedirebbe l'accrescimento automatico delle quote di tutti i comproprietari, in quanto si accrescerebbe solo la quota del "destinatario" di questa rinuncia), la quale sarebbe da tassare con l'imposta di registro (oltre a euro 50 per imposta ipotecaria e a euro 50 per imposta catastale: art. 10, comma 3, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23) (20), se stipulata verso il pagamento di un corrispettivo a favore del rinunciante, o con l'imposta di donazione (oltre all'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2%: art. 1, Tariffa T.U.I.C.; e all'imposta catastale con l'aliquota dell'1%: art. 10,

### SOLUZIONI OPERATIVE

#### Profili fiscali della rinuncia alla quota di comproprietà

Si ritiene che la **rinuncia** alla quota di comproprietà "**abdicativa**" (quella che cioè provoca l'automatico accrescimento degli altri contitolari) debba essere tassata, stante la mancanza di onerosità, con l'**imposta di donazione**, da calcolarsi in base alla sussistenza, o meno, di un **rapporto di parentela** o di **affinità** tra il soggetto rinunciante e i/il soggetti/o beneficiari/o della rinuncia, oltre che con l'**imposta ipotecaria** applicando l'aliquota del **2%** e con l'**imposta catastale** applicando l'aliquota dell'**1%**. La rinuncia "a favore" solo di uno dei comproprietari (il che impedirebbe l'accrescimento automatico delle quote di tutti i comproprietari, in quanto si accrescerebbe solo la quota del "destinatario" di questa rinuncia) sarebbe da tassare con l'imposta di registro, oltre a euro 50 per imposta ipotecaria e a euro 50 per imposta catastale, se stipulata verso il pagamento di un corrispettivo a favore del rinunciante, o con l'imposta di donazione, oltre all'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2% e all'imposta catastale con l'aliquota dell'1%, in assenza di un corrispettivo a favore del rinunciante.

comma 1, T.U.I.C.), in assenza di un corrispettivo a favore del rinunciante.

In questi due ultimi casi, qualora la rinuncia profitti a un soggetto con riferimento al quale ricorrano i requisiti per ottenere l'agevolazione "prima casa", si può applicare (in ipotesi di atto soggetto a imposta di registro) l'aliquota del 2% di cui all'art. 1, secondo periodo, TP1 (oltre a euro 50 per imposta ipotecaria e a euro 50 per imposta catastale: art. 10, comma 3, D.Lgs. n. 23/2011); e, in ipotesi di atto soggetto a imposta di donazione, si possono applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa ai sensi dell'art. 69, comma 3, Legge n. 342/2000. Trattandosi in entrambi i casi di atto con struttura necessariamente

bilaterale, non si pongono problemi circa il rilascio delle predette dichiarazioni prescritte dalla legge per l'avvalimento dell'agevolazione in parola, le quali devono essere rilasciate dal soggetto che profitta dell'altrui rinuncia.

con le agevolazioni" tempo per tempo vigenti dalla Legge 22 aprile 1982, n. 168 in avanti; oppure:

c.2. [per il caso di "possidenza" di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" redimibile mediante la "alienazione infrannuale postuma", di cui alla Nota II-bis, comma 4-bis, all'art. 1, TP1:] la dichiarazione (di cui alla lett. c) del comma 1 della Nota II-bis all'art. 1, TP1) di essere "titolare", per intero o solo "per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente "o dal coniuge con le agevolazioni" tempo per tempo vigenti dalla Legge 22 aprile

1982, n. 168 in avanti; e di avere l'intenzione di alienare detta "possidenza" entro un anno dalla data dell'atto avente a oggetto il trasferimento per il quale l'agevolazione "prima casa" è nuovamente richiesta.

(19) Sulla strutturazione di una rinuncia sotto forma contrattuale (che, in questo caso, non avrebbe carattere di sovrabbonanza, rispetto alla sufficienza dell'atto unilaterale per dar corso alla volontà di rinuncia) cfr. Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962, pag. 145.

(20) Intitolato "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale".