

DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

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

Angelo Busani

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, rinunziando 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 comproprietari) 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 partecipante»; 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 comproprietari 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,



TERZO SETTORE
Le agevolazioni restano in attesa della riforma
di Antonio Zappi

Per la generalità delle associazioni senza fini di lucro e per le pro-loc, non appena sarà attuata la riforma del Terzo settore (Dlgs 17/2017), si chiuderà definitivamente ogni possibilità di accedere al regime fiscale previsto dalla legge 308/1991, il quale rimarrà fruibile solo dalle associazioni sportive dilettantistiche (Asd) iscritte nel Registro Coni.

quotidianofisco.ilssole24ore.com
La versione integrale dell'articolo

comma 1, Dlgs 246/1990).

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 ipotecarie e catastale, esse sono dovute con le aliquote del 2 e del 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 ipotecarie e catastale degradano alla misura fissa di 200 euro per ciascuna di esse.

L'agenzia delle Entrate aveva richiesto il pagamento di maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale calcolate ritenendo che in esecuzione della sentenza derivasse un vero e proprio trasferimento (quanto alla metà del valore del compendio immobiliare assegnato) con la relativa aliquota, più gravosa rispetto a quella (1 per cento) prevista per gli atti dichiarativi.

Ne nasceva un contenzioso con i contribuenti interessati e in secondo grado, innanzi alla Ctr, veniva accolta la tesi dell'Ufficio. Ma i Supremi giudici hanno sconfessato l'operato dei giudici dell'appello, ritenendo che la natura solo di-

Cassazione. La natura dichiarativa dipende dal rapporto tra quota di fatto e di diritto

Divisione senza congruaggio con registro all'1 per cento

Adriano Pischetola

Assume importanza essenziale, per l'individuazione dell'imposta da applicare a una divisione, il rapporto tra quota di diritto e quota di fatto; solo nel caso in cui quest'ultima superi la pars iuris, la divisione, per l'eccedenza, perderà la sua natura dichiarativa, per divenire un negozio parzialmente traslativo, assoggettato alla relativa imposta di trasferimento.

Lo afferma la Corte di cassazione (sentenza 28 marzo 2018 n. 7606), in relazione a una divisione giudiziale statuente assegnazione di un immobile indivisibile a uno solo dei dividendi e obbligo di pagamento a carico di questi e a favore dell'altro dividendente di una somma di denaro pari all'esatta metà del valore dell'immobile assegnato al primo.

L'agenzia delle Entrate aveva richiesto il pagamento di maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale calcolate ritenendo che in esecuzione della sentenza derivasse un vero e proprio trasferimento (quanto alla metà del valore del compendio immobiliare assegnato) con la relativa aliquota, più gravosa rispetto a quella (1 per cento) prevista per gli atti dichiarativi.

Ne nasceva un contenzioso con i contribuenti interessati e in secondo grado, innanzi alla Ctr, veniva accolta la tesi dell'Ufficio. Ma i Supremi giudici hanno sconfessato l'operato dei giudici dell'appello, ritenendo che la natura solo di-

chiarativa (e non traslativa) della divisione non è compromessa se a ciascun dividendente risultino assegnati, di fatto, beni o valori corrispondenti alle quote di diritto spettanti sull'intera massa divisionale, e ciò - è da intendersi -

IL PRINCIPIO

Le compensazioni in denaro non sono paragonabili a congruaggi che sarebbero invece tassabili come trasferimenti

I punti-chiave**01 | IL PRINCIPIO**

Le compensazioni in danaro, anche se estraneo alla massa divisionale, tra dividendi non comportano congruaggi tassabili come «trasferimenti» se non eccedono la quota di diritto

02 | LA CONSEGUENZA

Non vi è eccedenza di un'assegnazione in sede divisionale rispetto alla quota di diritto spettante ad un dividendente, qualora, pur essendo di valore superiore alla quota stessa, consegua una compensazione in danaro tra i dividendi finalizzata a riequilibrare il rapporto tra quote di diritto e quote di fatto assegnate a ciascuno di essi

anche qualora questo risultato finale sia conseguito attraverso percorsi diversi dalla mera divisione "in natura" dei beni comuni, come ad esempio grazie a compensazioni in danaro, anche se estraneo alla massa divisionale (Corte di cassazione, sentenze 17866/2010, 2019/2012 e 17512/2017).

In effetti se il concetto di "congruaggio" (che, se eccede la quota di diritto, dà luogo a tassazione con i criteri propri del "trasferimento", secondo l'articolo 34 del Dpr 131/86) deve correttamente intendersi in base all'articolo 728 del Codice civile, come lo strumento diretto a compensare l'«ineguaglianza in natura delle quote» attraverso un equivalente in danaro, nella fattispecie esaminata dai giudici di legittimità non si configura alcun congruaggio in senso tecnico, in quanto la compensazione imposta all'assegnatario dell'immobile indivisibile (e per esso poi ai suoi eredi, al medesimo subentrati) consentiva di attribuire all'altro dividendente non assegnatario una somma di danaro esattamente corrispondente alla sua quota di diritto. Né si potevano ritenere assegnati al primo dividendente beni per un valore complessivo "superiore" a quello a lui spettante sulla massa (circolare 18/E/2013), in considerazione del decremento patrimoniale conseguente all'adempimento dell'obbligo di compensazione in danaro.



AVVISO AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 2 BIS, D.L. 347/2003

ALITALIA - SOCIETÀ AEREA ITALIANA S.p.A.
IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
(P. IVA 13029381004), VIA A. NASSETTI S.N.C.
PALAZZINA ALFA - 00054 FIUMICINO - ROMA

E

ALITALIA CITYLINER S.p.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
(P. IVA 01951990694), PIAZZA ALMERICO DA SCHIO S.N.C.
PALAZZINA BRAVO - 00054 FIUMICINO - ROMA

ENTRAMBE IN PERSONA DEI COMMISSARI STRAORDINARI
DOTT. LUIGI GUBITOSI, PROF. ENRICO LAGHI E PROF. STEFANO PALEARI

INFORMANO CHE:

1. con Decreto Ministeriale in data 23 marzo 2018, è stato autorizzato il Programma di cui al combinato disposto degli articoli 4, comma 2, d.l. 347/2003 e dell'art. 54, d.lgs. 270/1999, redatto secondo l'indirizzo di cui all'art. 27, comma 2, lett. a), del decreto medesimo;

2. con provvedimento in data 5 aprile 2018, comunicato in data 9 aprile 2018, il Giudice Delegato del Tribunale di Civitavecchia, Dott. Giuseppe Bianchi, ha ordinato il deposito in Cancelleria del predetto Programma e la sua pubblicazione, unitamente alla Relazione sulle cause di insolvenza, ai sensi dell'art. 4, comma 2-bis, D.L. 347/2003.

In forza di quanto sopra, si comunica che i Documenti sopra citati sono disponibili sul sito
<http://www.amministrazionestraordinariaalitaliasai.com/it>

Alitalia - Società Aerea Italiana S.p.A. in Amministrazione Straordinaria

Sede Legale: Via A. Nassetto s.n.c., Palazzina Alfa - 00054 Fiumicino - Roma
PEC: azsai@pecamministrazionestraordinaria.it, Cap. Soc. € 103.105.126,99 i.v.
Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Roma
Codice Fiscale e Partita IVA: 13029381004

Vendite pubbliche. Il nodo della diffusione della fibra ottica

Aste, doppia opzione per lo svolgimento online

Giovanni Esposito

Le vendite forzate dei beni immobili sono state recentemente teatro di modifiche legislative che hanno modificato il Codice di procedura agli articoli 490, comma 1, 560, comma 5, e 569, comma 4, concernenti vari profili, fra cui l'istituzione di un portale presso il ministero della Giustizia sul quale pubblicare le vendite pubbliche e veicolare la richiesta di visita al custode giudiziario con relativi obblighi di riservatezza e tempestività (entro 15 giorni dall'istanza), nonché l'intero svolgimento della procedura (versamento cauzione, presentazione offerte, svolgimento gara, eventuale incanto e pagamento del prezzo) con modalità telematica.

La pubblicità degli avvisi e la gestione della custodia investono l'operatività degli ausiliari del giudice dell'esecuzione.

Lo svolgimento delle operazioni di vendita merita qualche riflessione, anche perché il legislatore lascia aperta l'opzione fra asta mista, nella quale coabitano offerenti telematici e cartacei, e asta esclusivamente telematica, che a sua volta può svolgersi simultaneamente (sincrona) o in un determinato lasso di tempo (asincrona).

La vendita asincrona (telematica) permette di assolvere l'intento perseguito dal legislatore di delocalizzare e dematerializzare l'asta. Non di minore importanza risultano i benefici tecnici (basti pensare che il lasso temporale concesso permette di superare momentanee interruzioni della connessione) e pratici (l'asta mista espone a reali criticità sulla simultaneità dei rilanci fra partecipanti "telematici" e "fisici").

Ciò nondimeno è ragionevole prevenire un processo di trasformazione degli attori non privo di insidie.

Al di là di fisiologiche difficoltà operative e di diffidenze al cambiamento che, come in altri casi, saranno superate dopo una prima fase di rodaggio e da una salutare selezione naturale (l'efficienza e l'efficacia del processo necessitano di ausiliari specializzati e non di improvvisati), vi sono tutte le condizioni affinché questa rivoluzione raggiunga lo scopo di velocizzare, monitorare e rendere più sicure le vendite giudiziarie, ma non è detto che in una prima fase aumenti la platea dei potenziali acquirenti, anzi potrebbe avvenire l'esatto contrario con effetti distortivi, amplificati da criticità (un terzo può presentare diverse offerte, attraverso la propria Pec, per conto di più soggetti offerenti per lo stesso esperimento d'asta) e poten-

ziali conflitti d'interesse (il gestore delle vendite telematiche svolge anche altre attività).

In altri termini, va tenuto in debita considerazione che oltre agli attori qualificati (personale, gestori e delegati alle vendite), ci sono gli acquirenti, una variegata compagine, composta anche da privati cittadini partecipanti occasionali; soggetti ai quali si chiederà, a brevissimo, di partecipare a un'asta telematica, ma oggi, essendo privi di computer, presentano ancora offerte manoscritte. Alcuni si allontanano dal settore, altri saranno costretti a usufruire, a titolo oneroso, dei servizi di terzi, con professionalità ed imparzialità tutte da dimostrare.

In un Paese nel quale si obbliga all'utilizzo della banda larga (salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento, la procedura telematica si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dall'1 aprile 2018) in assenza di una sua certa fruizione (sistema che al 2020 solo una famiglia su quattro avrà accesso a una connessione a fibra ottica), il rischio è che le aste giudiziarie diventino ancor di più una prateria di conquista di offerenti per professione e intermediari, se non di speculatori.

Consumatori. La Commissione ha presentato un progetto di direttiva

Class action estesa a tutti gli Stati della Ue

Beda Romano

BRUXELLES. Dal nostro corrispondente

Sulla scia del clamoroso scandalo Volkswagen del 2015, relativo alle emissioni nocive delle auto, la Commissione europea ha presentato ieri a Bruxelles un progetto di direttiva che dovrebbe dotare i consumatori di un nuovo strumento comunitario di ricorso collettivo dinanzi alla giustizia (class action). L'iniziativa è lodevole, ma rischia di scontrarsi con le numerose gelosie degli Stati membri in campo giudiziario.

«In Europa, i diritti dei consumatori esistono e sono sufficientemente forti. Mancano tuttavia

strumenti per garantire l'applicazione di questi diritti», ha spiegato la commissaria alla Giustizia Vera Jourová, parlando a un gruppo di giornalisti europei, tra cui «Il Sole 24 Ore». «Il ricorso collettivo esiste in alcuni Paesi dell'Unione. Vogliamo ora offrire diritti e condizioni comparabili in tutti gli Stati membri, senza per questo modificare alla radice lo stato di cose a livello nazionale, quando questo esiste».

La proposta permetterà ai consumatori di presentare domanda collettiva di risarcimento-danni attraverso «un'entità qualificata», secondo la Commissione: saranno associazioni di difesa dei

consumatori, senza scopo di lucro e sotto il monitoraggio delle autorità pubbliche.

A differenza degli Stati Uniti, non potranno presentare ricorso collettivo le società legali: «Vogliamo promuovere la giustizia, non il business», ha detto la commissaria in una conferenza stampa. Nel contempo, l'iniziativa comunitaria, che dovrà essere approvata dal Consiglio e dal Parlamento, prevede una armonizzazione delle sanzioni.

La multa massima potrà essere pari al 4% del giro d'affari della società responsabile del danno nel singolo Stato. Responsabile di giudicare il caso oggetto di ricorso collettivo sarà tendenzialmente la magistratura del foro competente per la società coinvolta dalla vicenda. La sentenza dovrà poi essere riconosciuta negli altri Stati membri.