

In comunione la casa acquistata con denaro di un genitore

 IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 28 SETTEMBRE 2018 | Angelo Busani

L'appartamento acquistato da un coniuge esclusivamente utilizzando denaro derivante da una liberalità di un suo genitore, entra a far parte del regime di comunione legale dei beni (e, quindi, ne beneficia anche l'altro coniuge) anche se manchi un atto che rivesta la forma richiesta dalla legge (articolo 769 del codice civile) per la validità delle donazioni, e cioè l'atto pubblico stipulato alla presenza di due testimoni. Infatti, effettuando un acquisto con denaro di proprietà personale di uno dei coniugi, in quanto derivante dal regalo di un genitore (articolo 179, lettera b) codice civile), il coniuge acquirente effettua una liberalità indiretta a favore dell'altro coniuge poiché la legge (l'articolo 177, lettera a) codice civile) dispone la sottoposizione di quell'acquisto al regime di comunione legale.

È quanto deciso dalla Cassazione con l'ordinanza n. 19537 del 24 luglio 2018, giudicando il ricorso di un soggetto che, dopo aver acquistato un appartamento pagandone il prezzo con denaro messo a disposizione dalla madre, pretendeva che di tale acquisto non beneficiasse anche il suo coniuge (per effetto dell'operatività del regime di comunione legale dei beni) e, di conseguenza, pretendeva che fosse riconosciuta la sua esclusiva titolarità. L'argomento a sostegno di questa pretesa, non accolto, era che il coniuge dell'acquirente, non avendo concorso al pagamento del prezzo, né con denaro proprio né con denaro fornitogli da altri, avrebbe beneficiato di una donazione effettuata senza il rispetto della forma che la legge richiede per effettuare una donazione.

La controversia oggetto del giudizio e la sentenza consentono di riflettere in merito a un caso assai frequente, vale a dire l'acquisto di un immobile da parte di un soggetto coniugato, il quale utilizza denaro che i suoi genitori gli mettono a disposizione. Se, dunque, l'acquirente non sia coniugato o se sia coniugato in regime di separazione dei beni, non si pongono problemi. Se invece l'acquirente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, si verificano due fenomeni:

la provvista messa a disposizione dai genitori integra una donazione «indiretta» a favore del figlio (indiretta perché, sostanzialmente, i genitori, pagandone il prezzo, donano al figlio l'immobile);

l'operatività del regime di comunione legale dei beni provoca l'effetto che qualsiasi acquisto compiuto dai coniugi (insieme o separatamente) durante il matrimonio, entra – di regola – a far parte del patrimonio soggetto al regime della comunione legale, a prescindere dalla provenienza del denaro impiegato per pagare il prezzo (può trattarsi infatti di denaro appartenente a uno solo dei coniugi, perché già di sua proprietà prima del matrimonio o perché frutto di una donazione o di una successione di cui egli abbia beneficiato durante il matrimonio o perché costituente il provento della sua individuale attività lavorativa).

Indubbiamente, il coniuge che beneficia dell'operatività del regime della comunione legale dei beni è destinatario di una donazione. Ma si tratta di una donazione indiretta, perché provocata dalle regole della comunione legale, per la cui validità ed efficacia non occorre il rispetto della norma che impone la forma dell'atto pubblico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA