

Conguaglio della quota di diritto all'1%

DIVISIONE

Il rimborso del valore della metà del bene al comproprietario

Angelo Busani

Se Tizio e Caio sono comproprietari al 50% ciascuno di un appartamento di valore 100 e stipulano una divisione con la quale Tizio ottiene l'intera proprietà dell'appartamento e Caio un conguaglio di 50, l'imposta di registro si applica a questo contratto con l'aliquota propria degli atti dichiarativi (pari all'1% della massa divisionale) e non l'aliquota propria degli atti trasla-

tivi (9% nel caso di un appartamento). Lo ribadisce, con un principio già affermato, la Cassazione (sentenza 20736 di ieri): in sostanza si è in presenza di una vera e propria divisione.

Il tema ruota attorno al concetto di «conguaglio divisionale» e alla conseguente tassazione, in quanto l'articolo 34, comma 2 del Dpr 131/1986 sancisce che sconta l'aliquota propria dei trasferimenti e non l'aliquota propria degli atti dichiarativi il conguaglio convenuto in misura superiore al 5% rispetto al valore della «quota di diritto» di titolarità del condividente che paga il conguaglio.

La «quota di diritto» è la quota di contitolarità che appartiene al condividente sulla massa comune. La «quota di fatto» è il valore del bene asse-

gnato al condividente con la divisione. Il conguaglio è finalizzato a rimediare alla disegualianza di valore tra quota di diritto e di fatto conseguente dall'assegnazione a un condividente di un bene della massa di valore inferiore a quello che gli spettava.

Nel caso, esaminato, di due comproprietari (Tizio e Caio) in parti uguali di un bene di valore 100, se il bene viene assegnato a Tizio e Tizio paga a Caio un conguaglio di valore 50, non si ha un «conguaglio» e, non si procede alla seguente tassazione: $[100 - 50] \times 1\% + [50 \times 9\%] = 0,5 + 4,5 = 5,0$; ma si procede alla seguente tassazione: $100 \times 1\% = 1$.

Per il conguaglio tassabile, occorrerebbe che Tizio corrispondesse a Caio un conguaglio di valore superiore alla «quota di diritto» del condivi-

dente che paga il conguaglio e cioè - nell'esempio considerato - un conguaglio di 60, con la conseguenza che, in tal caso, si avrebbe, rispetto alla «quota di diritto» di Tizio (la quale, nell'esempio, è di valore 50) l'attribuzione a Caio di un conguaglio (di 60) che è di valore superiore al 5 per cento della «quota di diritto» spettante a Tizio (la «quota di diritto» di Tizio è di valore 50; il conguaglio è di valore 60; quindi, il conguaglio supera di 10 il valore della «quota di diritto» di Tizio e supera del 5 per cento - pari a 2,5 - il valore della «quota di diritto» di Tizio). La tassazione applicabile (ipotizzando l'aliquota del 9 per cento al conguaglio) sarebbe dunque pari a $(100 \times 1\%) + (10 \times 9\%) = 1 + 0,9 = 1,9$.