



CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO

SAN FEDELE, 20.04.2015

# RINUNCIA AL DIRITTO DI PROPRIETA' IMMOBILIARE E ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA'

di ANGELO BUSANI

# AGENDA

- La rinuncia al diritto di proprietà e suoi effetti
- La rinuncia alla quota di comproprietà e suoi effetti
- Operazioni pratiche: trascrizione e voltura catastale
- Aspetti fiscali della rinuncia

→ *Studio CNN 216/2014 del 21.03.2014, est. Bellinvia*

# SI PUO' RINUNCIARE AL DIRITTO DI PROPRIETA' ?

- Non ci sono **norme esplicite** (come vedremo, ci sono però norme che implicitamente depongono per la possibilità di una rinuncia)
- Il principio generale è che **le situazioni soggettive di vantaggio si possono dismettere**, a meno che lo vietino superiori considerazioni di ordine pubblico e, quindi, si tratti di **diritti indisponibili** (e, di conseguenza, anche irrinunciabili)
- Ad esempio, **sono indisponibili** i diritti della personalità (come il diritto alla reputazione), il diritto del lavoratore alla retribuzione, il diritto di testamentare, il diritto alla legittima finchè il *de cuius* è in vita, eccetera

# SI PUO' RINUNCIARE AL DIRITTO DI PROPRIETA' ?

- Il diritto di proprietà è un diritto **pienamente disponibile**: la proprietà si può vendere e si può donare; l'oggetto del diritto di proprietà si può modificare, si può trasformare e si può anche completamente distruggere
- Se si tratta di un diritto disponibile, allora si tratta di un diritto che **può anche essere rinunciato**
- A ben vedere, anzi, con l'atto di rinuncia il titolare di un diritto esplica il **massimo grado** del potere dispositivo che egli può esercitare sul suo diritto

# LE POSSIBILI TIPOLOGIE DI RINUNCIA

- Si parla di **rinuncia traslativa** quando l'atto di rinuncia (che è, in tal caso, necessariamente bilaterale) è organizzato in modo che il rinunciante e l'oblato convengono di trasferire il diritto rinunciato in capo all'oblato (verso corrispettivo o con atto di donazione).
- Si parla invece di **rinuncia abdicativa** quando, con atto unilaterale, il rinunciante dismette la sua situazione giuridica (a prescindere dal fatto che la rinuncia provochi l'estinzione del diritto rinunciato o provochi effetti nella sfera di soggetti terzi).

# GLI EFFETTI DELLA RINUNCIA ABDICATIVA

- La rinuncia abdicativa può determinare l'effetto che **il diritto rinunciato transiti** nella sfera di soggetti terzi (è quello che, come vedremo, accade nel caso di rinuncia alla proprietà o alla quota di comproprietà)
- La rinuncia abdicativa (ad esempio: rinuncia all'usufrutto o a una servitù) può provocare **l'estinzione del diritto rinunciato** e un conseguente effetto giuridico/patrimoniale nella sfera di soggetti terzi (l'espansione della proprietà gravata in proprietà piena)

# PERFEZIONAMENTO DEL NEGOZIO DI RINUNCIA

Importante notare è che gli effetti della rinuncia nell'altrui patrimonio sono effetti indiretti, e cioè mere conseguenze *ex lege*. Ne deriva che:

- il negozio di rinuncia si perfeziona con la manifestazione della sola volontà di rinunciare, senza che vi debba concorrere la volontà del rinunciante di provocare effetti nella sfera giuridica di terzi soggetti;
- il negozio di rinuncia si perfeziona senza la partecipazione dei terzi nella cui sfera si producono questi effetti indiretti;
- il negozio di rinuncia non è, di regola, un negozio recettizio, perché a perfezionarlo basta la manifestazione di volontà del rinunciante, senza che abbia rilievo la conoscenza che di tale manifestazione di volontà abbia il terzo nella cui sfera si producono gli effetti dipendenti dalla rinuncia.

# LE NORME SULLA RINUNCIA ALLA PROPRIETA'

La rinuncia alla proprietà è contemplata negli articoli:

- 882, c. 2, c.c. (riparazione del muro comune);
- 1104, c. 1, c.c. (rinuncia alla quota di comproprietà);
- 923 c.c. (acquisto delle cose abbandonate);
- 1350 e 2643 c.c. (forma e trascrizione della rinuncia).

Indirettamente della rinuncia alla proprietà si occupano:

- l'art. 1118 c.c. che impedisce la rinuncia alla quota di comproprietà condominiale;
- l'art. 827 c.c., in tema di immobili vacanti.



## ART. 882, c. 2, c.c.

*Il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, **rinunziando** al diritto di comunione, [...].*

## Art. 1104, c. 1, c.c.

*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 **rinunzia** al suo diritto.*

## Art. 923 c.c.

*Le cose mobili che non sono di proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione.*

*Tali sono le cose **abbandonate** e gli animali che formano oggetto di caccia o di pesca.*

# LE NORME SU FORMA E TRASCRIZIONE DELLA RINUNCIA ALLA PROPRIETA'

## ART. 1350, c. 1, c.c.

*Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità:*

- 1) i contratti che trasferiscono la **proprietà** di beni immobili; [...]*
- 5) gli atti di **rinuncia** ai diritti indicati dai numeri precedenti; [...].*

## Art. 2643, c. 1, c.c.

*Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:*

- 1) i contratti che trasferiscono la **proprietà** di beni immobili; [...]*
- 5) gli atti tra vivi di **rinuncia** ai diritti menzionati nei numeri precedenti [...].*

# LA RINUNCIA ALLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

## ART. 1118 c.c.

*[...] 2. Il condomino non può **rinunziare** al suo diritto sulle parti comuni. [...]*

*4. Il condomino può **rinunciare** all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.*

# EFFETTI DELLA RINUNCIA AL DIRITTO DI PROPRIETA' IMMOBILIARE

## **Art. 827. Beni immobili vacanti.**

*I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato.*

L'art. 827 c.c. è la norma principale da considerare, ai nostri fini, poiché essa si occupa degli effetti della vacanza degli immobili e dà per presupposta la possibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare.

Ratio dell'art. 827 c.c. è dunque che l'ordinamento non consente che un immobile possa rimanere privo di un titolare.

# EFFETTI DELLA RINUNCIA AL DIRITTO DI PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'acquisto dello Stato è un **effetto necessario** (perché lo Stato non può respingerlo e non deve accettarlo) e **indiretto** della rinuncia: la rinuncia è meramente abdicativa e non è traslativa, poiché la traslazione è una mera conseguenza della rinuncia. La volontà del rinunciante è di rinunciare, non di determinare l'acquisto dello Stato.

Dottrina maggioritaria e giurisprudenza (Cass. 761/1965; Cass. 3129/1956) ritengono che la rinuncia alla proprietà sia un **atto non recettizio** e che, pertanto, per avere effetto, non debba essere portato a conoscenza del terzo contro interessato (lo Stato).

# L'ATTO DI RINUNCIA AL DIRITTO DI PROPRIETA'

- E' un **atto unilaterale** del rinunciante.
- E' un atto **non recettizio** (in pratica, tuttavia, non è inopportuno spedirne copia alla competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio).
- E' un **atto pubblico** (senza necessità di testimoni) o una **scrittura privata autenticata**.
- E' un atto (che) **non** (dovrebbe essere) **soggetto**:
  - ✓ all'art. 29, comma 1-bis, legge 52/1985 (**allineamento catastale**);
  - ✓ all'art. 40, legge 47/85 e agli artt. 30 e 46, dPR 380/2001 (**urbanistica**);
  - ✓ all'art. 6, comma 3, d. lgs. 192/2005 (**prestazione energetica**).

# RINUNCIA ALLA PROPRIETA' E ALLINEAMENTO CATASTALE

## ART. 29, c. 1-bis, legge 52/1985

*1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, [...], devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, [...], della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. [...] Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.*

Se riteniamo questa norma inapplicabile, **non dobbiamo preallineare** prima di stipulare. Ciò che ci giova specialmente in caso di rinuncia a quote di comproprietà.

# RINUNCIA ALLA PROPRIETA' E DISCIPLINA URBANISTICA

## ART. 40, legge 47/1985

*2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35.*



# RINUNCIA ALLA PROPRIETA' E DISCIPLINA URBANISTICA

## ART. 46. D.P.R. 380/2001

*1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, **aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali**, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o **estintivi** di diritti reali di garanzia o di servitù.*

# RINUNCIA ALLA PROPRIETA' E DISCIPLINA URBANISTICA

## ART. 30 D.P.R. 380/2001

*2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, **aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali** relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. [...]*

*10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od **estintivi** di diritti reali di garanzia e di servitù.*

# RINUNCIA ALLA PROPRIETA' E DISCIPLINA SULL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

## ART. 6 D. LGS. 192/2005

*3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso [...] di edifici o di singole unità immobiliari [...] è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente [...] dichiara[...] di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, [...].*

# LA TRASCRIZIONE E LA VOLTURA

Prima tesi = si **trascrive** «contro» il rinunciante e «a favore» del «Demanio dello Stato» con sede in Roma, c.f. 80207790587 (prassi più comoda, perché ne consegue la voltura automatica)

Seconda tesi (preferibile) = si **trascrive** solo «contro» il rinunciante e a favore di nessuno (in dipendenza della considerazione che la rinuncia ha un effetto puramente abdicativo e che l'acquisto dello Stato è un acquisto a titolo originario, il quale costituisce una mera conseguenza della rinuncia)

In altri termini, la trascrizione non è disposta per ragioni di opponibilità ai terzi dell'acquisto dello Stato, ma per ragioni di opponibilità ai terzi della dismissione del diritto da parte del rinunciante.

La **voltura catastale** si fa a favore del Demanio dello Stato.

# LA RINUNCIA ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA'

Se si può rinunciare al diritto di proprietà, a maggior ragione si può rinunciare alla quota di comproprietà. Già s'è visto che l'art. 1104 c.c. contempla questa fattispecie.

## Art. 1104, c. 1, c.c.

*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.*

Si può rinunciare, ad esempio:

- per beneficiare un terzo (→ donazione indiretta: Cass. 3819/2015, Sole 24 Ore del 25.2.2015, con conseguenze sulla futura circolazione del bene);
- per dismettere una situazione fastidiosa;
- per conseguire una situazione favorevole (ad esempio, l'impossidenza ai fini «prima casa», senza dover donare o fittiziamente vendere).

# RINUNCIA ABDICATIVA E RINUNCIA LIBERATORIA

L'art. 1104 c.c. connette alla rinuncia alla quota la liberazione dalle spese della comunione. Se ne desume che:

- esiste la possibilità di una **rinuncia abdicativa**, che libera il rinunciante dalle spese future (egli resta obbligato per quelle già maturate);
- esiste la possibilità di una **rinuncia liberatoria**, che libera il rinunciante anche dalle spese già maturate.

Se ne desume anche che mentre la **rinuncia liberatoria**, per questo suo particolare effetto liberatorio, è un atto pur sempre unilaterale, ma recettizio, la **rinuncia abdicativa** è un atto unilaterale non recettizio (Cass. 761/1965; 3129/1956); la conoscibilità della rinuncia da parte degli altri comproprietari è garantita dalla trascrizione; la non recettizietà evita l'inconveniente dell'impedimento della rinuncia ove i comproprietari fossero irreperibili.

# EFFETTI DELLA RINUNCIA ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA'

E' opinione pacifica che il diritto del comproprietario è un **diritto sul tutto, compreso** dalla presenza degli altri comproprietari. Se viene meno una quota, le quote degli altri si espandono, per il principio di elasticità del dominio. In altri termini, la quota rinunciata non è acquisita dallo Stato.

**Cass. civ., sez. II, 09-11-2009, n. 23691.**

«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, divenne proprietario esclusivo del bene». [*fattispecie: comunione tra due coniugi, uno ha rinunciato*]

## PUO' IL COMPROPRIETARIO CHE SUBISCE LA RINUNCIA OPPORSI AD ESSA ?

- L'effetto espansivo della rinuncia sulle quote degli altri proprietari è un **effetto indiretto** della rinuncia, **automatico** e **irrinunciabile**.
- Il comproprietario che non intende subire tale effetto **non può quindi opporsi** ad esso. Può solo rinunciare a sua volta alla sua quota, provocando l'espansione delle quote altrui.
- Se, alla fine, a seguito di rinunce a catena, sia rimasto un solo (ex com-) proprietario, costui può rinunciare alla sua proprietà, provocandone l'acquisto da parte dello Stato.



# PUO' IL COMPROPRIETARIO CHE SUBISCE LA RINUNCIA OPPORSI AD ESSA ?

- Pensare che gli altri comproprietari potrebbero opporli all'accrescimento delle loro quote (e pretendere che la quota rinunciata vada allo Stato), sarebbe come dire che un nudo proprietario potrebbe respingere l'espansione della nuda proprietà in caso di estinzione dell'usufrutto.
- Chi acquista una quota in comune (o una nuda proprietà) sa di acquistare un diritto in possibile «evoluzione».
- E a parte che la conclusione di un acquisto della quota da parte dello Stato è ricca di inconvenienti pratici, perché ad esempio significherebbe che alla divisione dovrà partecipare lo Stato.

# TRASCRIZIONE E VOLTURA

- Per la **trascrizione** si ripete quanto già sopra detto: si può trascrivere solo contro il rinunciante e a favore di nessuno.
- Quanto alla **voltura catastale**, si può:
  - ✓ senz'altro effettuare una voltura togliendo il rinunciante dall'intestazione catastale e accrescendo le quote degli altri comproprietari;
  - ✓ operare con una voltura cartacea ove, nel quadro A, si indica solo il rinunciante con la specificazione «*intestazione da eliminare per rinuncia*», lasciando intatte le quote degli altri comproprietari.

# TRATTAMENTO FISCALE

Di «rinuncia» si parla sia nel d.P.R. 131/1986 sia nel D. Lgs. 347/1990

## Art. 1 Tar. P. I dpr 131/1986

*Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la **rinuncia pura e semplice** agli stessi [...]*

## Art. 1 d. lgs. 346/1990

- 1. L'imposta sulle [...] donazioni si applica [...] ai trasferimenti di beni e diritti per donazione o altra liberalità tra vivi.*
- 2. Si considerano trasferimenti anche [...] **la rinuncia a diritti reali [...]**.*

# TRATTAMENTO FISCALE

- Rinuncia traslativa verso corrispettivo → imposta di registro
- **Rinuncia traslativa per donazione** → **imposta di donazione**
- **Rinuncia abdicativa** → **imposta di donazione**
  
- Agevolazione «prima casa»: c'è il problema della effettuazione delle dichiarazioni richieste dalla legge (o si struttura l'atto in forma forzosamente bilaterale o si deve credere che siano sufficienti le dichiarazioni del rinunciante)

[AG. ENTRATE SIENA 30.03.2015 IN SEDE DI MEDIAZIONE PREVENTIVA A UN GIUDIZIO IN CTP HA RICONOSCIUTO LA LEGITTIMITA' DELL'AGEVOLAZIONE RICHIESTA DAL RINUNCIANTE UNILATERALE AD USUFRUTTO]

# TRATTAMENTO FISCALE

- La rinuncia potrebbe costituire una «alienazione» (art. 7 legge 448/1998) suscettibile di **generare credito d'imposta** in caso di riacquisto infrannuale da parte del rinunciante (la donazione è ammessa come «alienazione» da Circolare Agenzia Entrate n. 19/E del 1° marzo 2001).
- La rinuncia entro 5 anni dall'acquisto agevolato **non provoca decadenza.**

## **Cass. 7 dicembre 2012, n. 22244 (conf. Cass. 10249/2013)**

«non si realizza la decadenza dall'agevolazione prima casa nell'ipotesi in cui uno degli acquirenti dell'immobile agevolato rinunci all'usufrutto su di esso. Infatti la rinuncia all'usufrutto è un atto meramente abdicativo, che non determina alcun trasferimento, sicché non può rientrare tra gli atti “di trasferimento a titolo oneroso o gratuito” che determinano la decadenza dal beneficio prima casa se realizzati entro 5 anni dall'acquisto agevolato».

# TRATTAMENTO FISCALE

## Art. 1 Tar. P. I dpr 131/1986

*1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, **entro un anno dall'alienazione dell'immobile** per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata [...] un'altra casa di abitazione non di lusso, [...] è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. [...]*

