

# Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 18/05/2018

## L'assegnazione del fondo al comproprietario con conguaglio non è una compravendita

di Angelo Busani

Può dirsi ormai consolidato in Cassazione (per effetto della sentenza 7606/2018) l'orientamento secondo cui è divisione, e non compravendita, l'atto con il quale Tizio e Caio, comproprietari in quote eguali del fondo Alfa di valore 200, convengono che tale fondo sia assegnato a Tizio e che questi paghi a Caio (usando proprio denaro personale) un conguaglio di 100.

La differenza tra le due impostazioni è notevolissima perché la legge sull'imposta di registro tassa le divisioni con l'aliquota dell'1 per cento (articolo 34, dpr 131/1986). E così, tornando all'esempio appena formulato:

- se si ragiona in termini di divisione, la tassazione con l'imposta di registro è pari a  $200 \times 1\% = 2$ ;
- se si ragionasse invece in termini di compravendita, il prezzo di 100 (con il quale Tizio "compra" la quota di Caio) sarebbe tassato, a seconda dei casi, con l'aliquota 9% (se Alfa è un edificio:  $100 \times 9\% = 9$ ), con l'aliquota 15% (se Alfa è un terreno agricolo e Tizio non è un coldiretto o uno Iap:  $100 \times 15\% = 15$ ) o con l'aliquota 2% (se Tizio compra la "prima casa":  $100 \times 2\% = 2$ ).

La tesi adottata dalla sentenza n. 7606/2018, per il vero, era già stata affermata in tre precedenti occasioni, e cioè nelle sentenze n. 17866/2010, n. 20119/2012 e n. 17512/2017. Se però, di primo acchito, queste sentenze erano sembrate sorprendenti, perché, sborsando il conguaglio di tasca propria, Tizio in effetti assomiglia di più a un compratore che un condividente, ora, appurato che non si tratta più di un episodio estemporaneo, ma di un orientamento stabilizzato, si può riflettere a mente fredda e cogliere il ragionamento della Cassazione in tutta la sua finezza.

In effetti, quando in una divisione si assiste a una dazione di denaro, si prospettano tre possibili ipotesi:

a) si tratta di denaro “comune” ai dividendi: ad esempio, una comunione, in quote eguali tra Tizio e Caio di una somma di denaro di valore 100 e di due immobili (l’edificio Alfa del valore di 200 e l’edificio Beta del valore di 100), viene sciolta assegnando a Tizio l’edificio Alfa e assegnando a Caio la somma di denaro di valore 100 e l’edificio Beta: qui la massa imponibile ai fini dell’imposta di registro è di  $(100 + 200 + 100 + 100 =) 400$  e la tassazione è di  $400 \times 1\% = 4$ ;

b) si tratta di denaro di titolarità solo di un dividendo versato per meramente equilibrare le reciproche assegnazioni: ad esempio, una comunione, in quote eguali tra Tizio e Caio di due immobili (l’edificio Alfa del valore di 300 e l’edificio Beta del valore di 100) viene sciolta assegnando a Tizio l’edificio Alfa e assegnando a Caio l’edificio Beta e un conguaglio di 100 a carico di Tizio, al fine di “riequilibrare” le posizioni di Tizio ( $300 - 100 = 200$ ) e di Caio ( $100 + 100 = 200$ ); anche qui la massa imponibile è di  $(300 + 100 =) 400$  e la tassazione è di  $400 \times 1\% = 4$ ;

c) si tratta di denaro di titolarità solo di un dividendo versato non solo per equilibrare le assegnazioni, ma anche per “premiare” il dividendo che lo riceve: ad esempio, una comunione, in quote eguali tra Tizio e Caio di due immobili (l’edificio Alfa del valore di 300 e l’edificio Beta del valore di 100) viene sciolta assegnando a Tizio l’edificio Alfa e assegnando a Caio l’edificio Beta e un conguaglio di 120 a carico di Tizio, con la conseguenza che Tizio esce dalla comunione con  $(300 - 120 =) 180$  e Caio con  $(100 + 120 =) 220$ .

Per la tassazione di quest’ultimo caso occorre sottrarre dalla massa di  $(300 + 100 =) 400$  il valore di  $(220 - 200 =) 20$  e cioè il valore che Caio (dividendo il quale riceve il conguaglio) ottiene in più rispetto a quanto idealmente gli spetterebbe nella divisione (vale a dire 200, e cioè la metà di  $300 + 100 = 400$ ): in sostanza, versando più di quanto serve a equilibrare il valore delle assegnazioni, Tizio con ciò mostra non solo di “dividere” ma anche, in parte, di “comprare”. Con la conseguenza che, ai fini dell’imposta di registro, su  $(400 - 20 =) 380$  bensì si applica l’aliquota dell’1% (= 3,8), ma sul valore 20 si applica l’aliquota del 9% (= 1,8), e cioè un carico impositivo totale maggiore di 4:  $3,8 + 1,8 = 5,6$ .