

LA TUA CASA

Divisione Le regole

Per dubbi e indicazioni scrivete a
norme@tributi.ilmagazine.com
@ilsole24ore.com,
la casella del Sole 24 Ore dedicata
a contribuenti e professionisti

È sempre conveniente sciogliere la comunione

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

La **divisione** è il contratto con il quale i contitolari della proprietà o di un **diritto reale** (come l'usufrutto) su un bene sciolgono la comunione tra loro (articolo 1111 del Codice civile), attribuendo a ciascuno la titolarità esclusiva di una porzione del diritto comune.

Il presupposto della divisione è che ciascun "condividente" diventi titolare esclusivo di una porzione del diritto che precedentemente apparteneva pro quota, nel suo complesso, a tutti i contitolari. Questi contitolari si dicono, in genere, "comunisti" oppure, con riferimento al diritto che essi hanno in comune, "comproprietari", "cousufruttuari" eccetera. Se i contitolari si accingono a una divisione si chiamano "**condividenti**". Nel Codice civile la divisione è disciplinata negli articoli da 713 a 736 (cosiddetta divisione "ereditaria") e negli articoli da 1111 a 1116 (cosiddetta divisione "ordinaria"). Quest'ultima categoria dovrebbe comprendere la prima ma la divisione ereditaria riceve nel Codice una disciplina più ampia rispetto a quella disposta per la fattispecie ordinaria (per altro le regole delle divisioni ereditarie sono applicabili anche in quella ordinaria, in base all'articolo 1116 del Codice civile). In realtà, il contratto di divisione è unico in quanto attraverso di esso i condividenti pongono fine alla comunione (ereditaria od ordinaria) tra loro esistente, attraverso reciproche attribuzioni.

La villetta

Ad esempio se i coniugi Giuseppe e Giulia, per la quota del 50%, e i coniugi Antonio e Anna, per il restante 50%, sono comproprietari di una villetta bifamiliare (avendola costruita su un'area comprata per quote indivise in ragione del 25% ciascuno) composta da due porzioni abitative (una a est rispetto all'altra, l'altra a ovest rispetto alla prima) di identiche dimensioni, con il contratto di di-

visione si raggiunge l'obiettivo di rendere Giuseppe e Giulia esclusivi proprietari, in ipotesi, della porzione a est (senza più alcun diritto, quindi, sulla porzione a ovest), e Antonio e Anna esclusivi proprietari della porzione a ovest (senza diritti sulla porzione a est). In questo caso, la divisione è "senza conguagli" in denaro, in quanto i contribuenti conseguono l'attribuzione di una porzione esclusiva del bene ex comune (cosiddetta "quota di fatto") di valore identico a quello della loro quota indivisa (cosiddetta "quota di diritto") sull'intera massa oggetto di divisione.

I posti auto indivisi

Se poi, in un condominio di dieci appartamenti, cui sia attribuita la caratura condominiale di 100 millesimi per ciascun appartamento, vi sia un'area comune destinata dieci a posti auto condominiali, con il contratto di divisione si può raggiungere l'obiettivo che ciascun (proprietario di) appartamento

divenga proprietario esclusivo di un dato posto auto (invece di essere proprietario per la quota indivisa di un decimo di tutti i predetti posti auto).

Le eccezioni

Nel nostro ordinamento vige il principio secondo il quale la permanenza della comunione su di un dato bene è considerata come una situazione improduttiva, gestibile con difficoltà (perché ogni decisione va presa collettivamente e l'uso individuale della cosa comune va ovviamente concordato con gli altri comunisti) e quindi probabile fonte di liti: pertanto, i coeredi possono in ogni momento domandare la divisione dei beni comuni (articolo 1111 del Codice civile). Questo principio è però temperato nei seguenti casi:

a) se si tratta di comunione ereditaria originata da un testamento, la divisione è impedita se il testatore abbia disposto, in presenza di eredi minori d'età, che questa non sia possibile prima che sia trascorso un anno dal compimento della maggiore età dell'ultimo nato; ed è pure impedita se il testatore abbia disposto che la divisione dell'eredità o di alcuni beni di essa non abbia luogo prima che sia trascorso dalla sua morte un termine non eccedente il quinquennio; in entrambi i casi, tuttavia, l'autorità giudiziaria, qualora gravi circostanze lo richiedano, può, su istanza di uno o più coeredi, consentire che la divisione si effettui senza indugio o dopo un termine minore di quello stabilito dal testatore;

b) l'autorità giudiziaria, su istanza di uno dei coeredi, può sospendere, per un periodo di tempo non eccedente i cinque anni, la divisione dell'eredità o di alcuni beni, qualora l'immediata sua esecuzione possa recare notevole pregiudizio al patrimonio ereditario;

c) i contitolari abbiano stipulato un patto di rimanere in comunione, il quale però vale per un periodo non eccedente i dieci anni.



Se i figli Carlo e Andrea dividono due appartamenti che, in quote eguali, hanno ereditato dal padre defunto, assegnandosi un appartamento per ciascuno, la divisione riguarda una sola «massa» (l'eredità). Se invece dividono due case che hanno comprato, per metà ciascuno, con due diversi rogiti, la divisione riguarda in questo caso una pluralità di masse (quelle nascenti dai due rogiti) e ha un trattamento fiscale svantaggioso perché è considerata in parte come se fosse una permuta.



DOMANDE

Lo scioglimento va chiesto

Siamo tre fratelli. Abbiamo ereditato da nostro padre diversi immobili e alcuni quadri di valore. Lo scioglimento della comunione può essere chiesto anche da uno solo?

Non vi è alcun obbligo di rimanere in comunione e quindi qualsiasi comproprietario, qualunque sia la sua quota di appartenenza alla comunione, può, in qualsiasi momento, domandare agli altri comproprietari di arrivare a una divisione. Se i comproprietari trovano un accordo, si procede alla formazione dei lotti e si concorda sulla loro ripartizione; quindi ci si reca da un notaio per il rogito e per il pagamento delle imposte dovute per la stipula di tale contratto.

Possibile anche la divisione giudiziale

Che cosa succede se manca l'accordo nello scioglimento della comunione?

Se i comproprietari non concordano (o sul fatto stesso di dividere o sulla formazione dei vari lotti o sulla loro assegnazione) resta la divisione «giudiziale», cui si arriva mediante un provvedimento dell'autorità giudiziaria. In questo caso viene predisposto un progetto di divisione e cioè si definiscono i lotti da attribuire poi a ciascun condividente: la formazione di questi lotti è soggetta alla regola generale secondo cui a ciascun condividente spetta una porzione formata da una quantità di mobili, immobili e crediti di uguale natura e qualità. Nel predisporre questo progetto può dunque essere necessario (per formare i vari lotti da assegnare ai condividenti) arrivare alla vendita di tutti i beni comuni o una parte di essi (in modo da trasformare in denaro taluni o tutti i beni comuni, per poter disporre, al fine della formazione dei lotti, di un bene facilmente divisibile come il denaro).

La chance della vendita all'asta

Si può arrivare alla vendita "forzosa"?

Sì, il giudice procede con la vendita all'incanto (all'asta) dei beni comuni, e cioè una gara ad offerte in aumento. Nel caso in cui la proprietà riguardi un solo bene e, in particolare un immobile, non è possibile, evidentemente, rispettare la regola generale secondo cui a ciascun condividente spetta una porzione formata da una quantità di mobili, immobili e crediti di uguale natura e qualità e quindi bisogna forzatamente procedere alla sua vendita, a meno che si tratti (ma è evento raro) di un immobile «comodamente divisibile», caso nel quale potrebbero non sussistere problemi perché è possibile procedere alla formazione dei lotti. In ipotesi contraria, invece, l'immobile deve essere compreso per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione del coerede che ha diritto alla quota maggiore. Ma se anche a quest'ultimo risultato non si può giungere, non resta che la soluzione dell'incanto: rimane aggiudicatario chi offre di più. Incassato dunque il prezzo dell'incanto, si fa luogo alla sua ripartizione tra i condividenti, in ragione della quota spettante a ciascuno di essi sul bene ex comune.

I PROBLEMI

Difficile cedere la quota a un estraneo

Nel nostro ordinamento vige il principio secondo cui va scoraggiato l'ingresso di estranei nella comunione ereditaria.

La prelazione

Il Codice civile dispone che se un coerede vuole vendere a un estraneo la sua quota o parte di essa deve notificare la proposta di alienazione, indicandone il prezzo, agli altri coeredi, i quali hanno diritto di prelazione. La prelazione va esercitata entro due mesi dall'ultima notifica; in mancanza della notificazione, i coeredi hanno diritto di riscattare la quota dall'acquirente e da ogni successivo compratore, finché dura lo stato di comunione ereditaria. Se i coeredi che intendono riscattare sono più di uno, la quota è assegnata a tutti in parti uguali.

Imposte leggere con aliquota all'1%

La divisione, in quanto rientrante nella categoria degli «atti di natura dichiarativa relativi a beni o rapporti di qualsiasi natura» (articolo 3, Tariffa Parte Prima allegata al Dpr 131/1986) è sempre tassata, qualunque sia la composizione della massa oggetto di divisione, con l'imposta di registro (anche se stipulata tra soggetti Iva che dividono beni dell'impresa) all'1 per cento.

Beni immobili

Se si tratta di divisione che ha ad oggetto beni immobili, si devono inoltre applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (rispettivamente ai sensi dell'articolo 4, Tariffa, allegata al Dlgs 31 ottobre 1990, n. 347, e dell'articolo 10, comma 2, Dlgs 31 ottobre 1990, n. 347), attualmente 168 euro.

Fisco pesante su conguagli e acquisti plurimi

La tassazione della divisione può essere complicata da due fattori.

Valori diversi

Se a un condividente sono assegnati beni (quota di fatto) di valore maggiore rispetto al valore della quota spettante sulla massa comune (quota di diritto), questa eccedenza è tassata come compravendita.

Pluralità di titoli

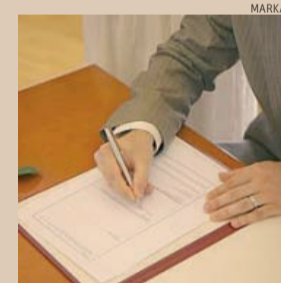
Se si dividono beni comuni pervenuti ai condividenti con più titoli (per esempio più compravendite), questa divisione è considerata in parte (rispetto a una delle masse) come divisione e così tassata, e in parte (rispetto all'altra massa) permuta, quindi tassata con aliquota assai maggiore dell'1% applicabile alla "normale" divisione.

STOP ALLA «SEPARAZIONE»

QUANDO LA DIVISIONE PUÒ ESSERE BLOCCATA

Il testamento

Quando la comunione ereditaria deriva da un testamento, la divisione è impedita se sia stato disposto, in presenza di eredi minori d'età, che la divisione non abbia luogo prima che sia trascorso un anno dal compimento della maggiore età dell'ultimo nato. Blocco anche quando il testamento stabilisca che la divisione dell'eredità o di alcuni beni di essa non sia possibile prima che sia trascorso un termine dalla morte (non oltre i cinque anni); in entrambi i casi,



istanza di uno dei coeredi, può sospendere, per un periodo di tempo non eccedente i cinque anni, la divisione dell'eredità o di alcuni beni, qualora l'immediata sua esecuzione possa recare notevole pregiudizio al patrimonio ereditario

Il patto

Niente divisione, ovviamente, quando i contitolari hanno stipulato un patto di rimanere in comunione, patto che però vale per un periodo non eccedente i dieci anni

tuttavia, l'autorità giudiziaria può, su istanza di uno o più coeredi, consentire che la divisione si effettui ugualmente

La sospensione giudiziaria
L'autorità giudiziaria, su

Lo stile della vostra casa volterà pagina. Grazie alla **Biblioteca dell'Interior Design**, una inedita collana in 20 volumi dedicata al vivere oggi e all'arredo di interni. In ogni numero uno stile diverso: country, fashion, ethnic... Dall'attico triplex in cima a un grattacielo nel centro di San Pietroburgo alla casa sull'albero nelle fiandre, dalle abitazioni di artisti famosi al cottage nella campagna londinese: un'accurata selezione effettuata nell'arco degli ultimi otto anni e curata dai massimi esperti del settore. La collana si avvale dei contributi di importanti fotografi come Giovanni Chiaramonte, Matteo Piazza e molti altri, ed è ricca di utili consigli per chi vuole rinnovare casa. Non perdetevi l'appuntamento con lo stile.

Ogni giovedì in edicola a 12,90€*.



www.ilsole24ore.com/bibliotecainteriordesign