

Imposte

Due donazioni in un unico atto: imposte ipotecarie distinte (e mai inferiori a 200 euro)

di Angelo Busani

27 Aprile 2021

Se Tizio, in un unico contesto documentale, dona a Caio il bene A e dona a Sempronio il bene B, e in una di queste donazioni l'imposta ipotecaria (calcolata con l'aliquota del 2%) risulta essere inferiore a 200 euro, mentre nell'altra l'imposta di donazione è superiore a 200 euro, l'atto deve essere registrato sommando quest'ultima imposta maggiore di 200 euro con l'importo di 200 euro (e cioè con la misura fissa dell'imposta ipotecaria) e non con l'importo – minore di 200 euro – ricavato calcolando il 2% della base imponibile.

Detto con un esempio numerico: se alla base imponibile si applica l'aliquota del 2% e se, nella prima donazione, si ottiene un'imposta di 330 euro e nella seconda donazione (contenuta nello stesso documento che reca la prima donazione) si ottiene un'imposta di 150 euro, l'importo da assolvere non è di 480 euro (330 + 150), ma è di 530 (cioè 330 + 200).


È quanto afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a [interpello n. 298 del 27 aprile 2021](#), osservando che se due donazioni (da Tizio a Caio e da Tizio a Sempronio) sono contenute – in primo luogo e in secondo luogo – nel medesimo documento, non si applica l'[articolo 21, comma 2, del Dpr 131/1986](#) (Testo unico dell'imposta di registro), secondo il quale se un atto contiene una pluralità di disposizioni, che derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa. Infatti, nel caso delle due donazioni contenute in un unico atto, si applica il comma 1 dell'articolo 21, per il quale se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta a imposta come se fosse un atto distinto.

Come affermato dalla Cassazione ([7809/2015](#)), le disposizioni soggette a tassazione unica sono soltanto quelle fra le quali intercorre, «in virtù della legge o per esigenza obiettiva del negozio giuridico, e non per volontà delle parti, un vincolo di connessione, o compenetrazione, immediata e necessaria: occorre, cioè, che sussista tra le convenzioni, ai fini della tassazione unica, un collegamento che non dipenda dalla volontà delle parti, ma sia, con carattere di oggettiva causalità, connaturato, come necessario giuridicamente e concettualmente, alle convenzioni stesse».

Nel caso dell'imposta ipotecaria, occorre inoltre tener conto della norma di cui all'[articolo 18 del Dlgs 347/1990](#) (Testo unico dell'imposta ipotecaria e catastale), secondo cui le imposte ipotecaria e

catastale dovute in misura proporzionale non possono essere inferiori alla misura fissa (attualmente stabilita in 200 euro).

Pertanto, nel caso in cui nello stesso documento vi siano due donazioni, ognuna di esse va tassata in modo autonomo. E se l'applicazione dell'aliquota d'imposta alla base imponibile particolarmente bassa di una di tali donazioni dà un risultato inferiore a euro 200, esso va ragguagliato a 200 euro e sommato all'imposta calcolata per l'altra donazione, il cui importo è superiore a 200 euro.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

Il Sole
24 ORE