

Proprietà indivisa di beni tra congiunti e successiva divisione

di Fabio Carriolo

Aspetti generali

Per le persone fisiche che operano al di fuori di un'attività di impresa, la proprietà di un bene (in particolare di un bene immobile) può essere piena ed esclusiva con riferimento all'intero bene, ovvero suddivisa in quote tra diversi comproprietari, che generalmente sono congiunti (i coniugi nella comunione dei beni, ovvero anche altri familiari o affini).

Il presente contributo si occupa in particolare dei profili civilistici, nonché di quelli impositivi (relativi soprattutto alle imposte indirette) connessi alla divisione di un bene originariamente oggetto di proprietà indivisa da parte di congiunti.

Si premette che le questioni analizzate non sono relative a ipotesi di proprietà in comune, ovvero di divisione, di beni costituenti aziende o rami di aziende, e che si prende in considerazione solamente la situazione di persone fisiche che agiscono al di fuori dell'attività di impresa.

L'ipotesi considerata

Si pensi alla seguente fattispecie:

- due fratelli hanno ricevuto in eredità un immobile a destinazione abitativa, ossia una «casa» composta da due appartamenti (A2) e da due garage (C6);
- detto immobile viene suddiviso tra i due proprietari, eventualmente prevedendo un conguaglio per compensare il maggior valore di una delle due unità abitative rispetto all'altra.

La questione si articola nei seguenti passaggi logici:

- 1) i due fratelli ereditano i beni (appartamenti e garage);**
- 2) essi hanno la possibilità di proseguire nella proprietà indivisa, ovvero di procedere alla divisione di detti beni;**
- 3) qual è il trattamento impositivo? In particolare in caso di conguaglio?**

Comunione *pro diviso* e *pro indiviso*

La **comunione** - istituto giuridico codificato nei sistemi di *civil law* sin dai tempi del diritto romano - è una situazione per la quale la proprietà o un altro diritto reale spetta in comune a più persone.

Quando il diritto in comunione è quello di proprietà, si parla anche di comproprietà.

Nell'ordinamento giuridico italiano, la comunione è disciplinata dagli artt. 1100 e seguenti del codice civile.

La comunione è ***pro diviso*** se a ogni comunista è fisicamente attribuita una parte ben definita del bene in comunione, solitamente un immobile o un terreno, sicché ogni comunista gode dei frutti della sua parte e provvede alle spese della sua parte.

La divisione del bene può essere spaziale (nel caso sopra considerato, ciò potrebbe essere ottenuto prevedendo contrattualmente la separazione dei due appartamenti e dei due garage), ovvero temporale (se l'uso del bene viene ripartito limitandolo per ciascun comunista a un determinato arco di tempo, ciò che accade ad esempio nella multiproprietà).

La comunione è invece ***pro indiviso*** quando configura una condivisione di diritti sullo stesso bene in quote ideali il cui peso viene rapportato non a una parte fisicamente definita, bensì a una parte indefinita dell'intero bene. Le quote si presumono uguali.

La comunione deve essere tenuta distinta dalle figure dell'associazione e della società: in essa ha infatti luogo una mera pluralità di soggetti in contitolarità di diritti, senza che venga a sorgere alcun soggetto giuridico ulteriore rispetto ai singoli partecipanti.

Di fronte a una proprietà oggetto di comunione, il creditore del singolo comproprietario può pignorare la quota del debitore e provocare la vendita forzata della cosa comune, con il risultato di dissolvere lo stato di comunione. Agli altri comproprietari non spetterà che la parte di capitale loro assegnata o la somma corrispondente al valore delle loro quote.

Mentre nelle associazioni e nelle società i membri del gruppo sono legati per tutta la durata del rapporto mediante un vincolo di natura contrattuale, nella

comunione, anche quando essa nasce da un contratto, questo esaurisce la propria funzione nel momento costitutivo del rapporto (e non impone quindi alle parti il perseguimento di un interesse comune).

La divisione

Sempre nell'ambito della comunione, ciascun partecipante può in ogni momento chiedere al giudice di pronunciare la divisione della cosa comune (art. 1111), salvo che si tratti di cosa che, se divisa, cesserebbe di servire all'uso cui è destinata.

La divisione deve avvenire, se possibile, in natura (art. 1114), cioè trasformando le quote ideali dei partecipanti in porzioni fisiche della cosa.

Se il carattere del bene non consente o rende scomoda la divisione in natura, occorre procedere alla sua assegnazione a uno dei partecipanti, che dovrà corrispondere agli altri il valore in denaro della loro quota oppure deve vendere il bene con la conseguente ripartizione del ricavato.

Alla divisione si applicano, in quanto compatibili, le norme sulla divisione ereditaria (art. 1116).

I profili impositivi della divisione

In relazione all'operazione sopra indicata, con la quale viene sciolto dai contitolari di un diritto lo stato di comunione precedentemente esistente, è intervenuta la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 18/E del 29.5.2013 [par. 2.2].

La pronuncia dell’Agenzia ha richiamato al riguardo la sentenza della Cassazione n. 20645 del 25.10.2005, ove la divisione viene qualificata come «*il negozio con cui le parti dividono tra esse i beni in comproprietà, sciogliendosi dalla comunione*»: tale negozio «*ha natura dichiarativa, dal momento che con esso i condividenti si limitano a trasformare l’oggetto del diritto di ciascuno, da diritto sulla quota ideale a diritto su un bene determinato, senza che intervenga, tra loro, alcun atto di cessione o di alienazione*».

Anche ai fini tributari, nel campo dell’imposta di registro, **la divisione viene trattata come un atto avente natura dichiarativa, sottoposto quindi all’aliquota del 1%** (art. 3 della Tariffa - parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986).

La tassazione è invece maggiore, come risulterà chiaro poco più avanti, se nell’ambito della divisione è previsto un conguaglio, nei limiti dello stesso o per meglio dire della parte di conguaglio che eccede il 5% del valore della quota che ne è oggetto.

La comunione, per quanto disposto dall’art. 34, primo comma, del D.P.R. n. 131/1986, può essere:

- **ereditaria** → la massa comune è costituita dal valore, riferito alla data della divisione, dell’asse ereditario netto determinato a norma dell’imposta di successione. Ai sensi dell’art. 8, primo comma, del D.Lgs. 31.10.1990, n. 346, il valore globale netto dell’asse ereditario è costituito dalla differenza tra il valore complessivo, alla data dell’apertura della successione, dei beni e dei diritti che compongono l’attivo ereditario, determinato secondo le

disposizioni degli artt. da 14 a 19, e l'ammontare complessivo delle passività deducibili e degli oneri diversi da quelli indicati nell'art. 46, terzo comma;

- **ordinaria** → la massa comune è rappresentata dai beni risultanti da un precedente atto per il quale sia stata assolta l'imposta propria dei trasferimenti.

Divisione senza e con conguaglio

La divisione è **senza conguaglio** quando nell'atto vengono assegnati ai dividendi beni per un valore complessivo corrispondente al valore della quota agli stessi spettante sulla massa comune. L'atto è di natura dichiarativa e su di esso deve essere assolta l'imposta di registro nella misura dell'1%

La divisione è invece **con conguaglio** quando a un dividendo vengono assegnati beni per un valore complessivo superiore a quello a lui spettante sulla massa comune.

In questa ipotesi il dividendo è tenuto a versare agli altri dividendi, che hanno subito una diminuzione rispetto alla propria quota di diritto, un conguaglio che è assoggettato all'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti.

L'art. 34, primo comma, primo periodo del TUR Stabilisce, infatti, che «*la divisione, con la quale ad un dividendo sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante sulla massa comune, è considerata vendita per la parte eccedente*».

Se il conguaglio supera il 5% della quota di diritto spettante al dividendo, è soggetto all'imposta proporzionale dovuta per gli atti traslativi

indipendentemente dal suo concreto versamento. La presunzione, infatti, posta dal legislatore tributario deve essere considerata assoluta.

Pertanto, in presenza di divergenza quantitativa tra quota di fatto e quota di diritto – in misura come si diceva superiore al 5% - il conguaglio viene tassato alla stregua di una compravendita, cioè con l'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti.

Ai sensi dell'art. 34, secondo comma, del D.P.R. n. 131/1986, i conguagli superiori al 5% del valore della quota di diritto, anche se attuati mediante accollo di debiti della comunione, sono tassati con l'aliquota propria dei trasferimenti **mobiliari** fino a concorrenza del valore complessivo dei beni mobili e dei crediti compresi nella quota e con l'aliquota stabilita per i trasferimenti **immobiliari** per l'eccedenza.

L'applicazione del *prezzo-valore*

Con la risoluzione 14.6.2007, n. 136/E, se, nell'atto di divisione con conguaglio sono assegnati a uno dei dividendi dei beni immobili a uso abitativo, per la determinazione della base imponibile può venire applicato il c.d. criterio del *prezzo-valore* (introdotto dall'art. 1, comma 497, della L. 23.12.2005, n. 266).

Nella fattispecie esaminata dalla circolare del 2013, che può essere adattata all'ipotesi sopra considerata dei due fratelli comproprietari che procedono alla divisione, il criterio del *prezzo-valore* (fondato sul valore catastale dell'immobile) verrebbe applicato solo alla quota parte del complessivo valore del bene la cui assegnazione da' causa al pagamento del conguaglio.

A tal fine si rende preliminarmente necessario:

- determinare la parte del conguaglio monetario pagato in corrispettivo del valore dell'immobile abitativo (occorre, quindi, riferire il conguaglio al valore complessivo netto della massa comune, comprensivo del valore attribuito ai beni diversi da immobili abitativi);
- calcolare il rapporto tra la quota parte del conguaglio come sopra determinato e il valore complessivo dell'immobile abitativo;
- applicare il rapporto di cui al punto precedente (quota di conguaglio / valore complessivo) al valore catastale dell'immobile ai fini della determinazione del prezzo-valore da trattare ai sensi dell'art. 1, comma 497, della L. n. 266/2005.

Come rammenta altresì la circolare, l'art. 34, terzo comma, del D.P.R. n. 131/1986 stabilisce che quando risulta che il valore dei beni assegnati a uno dei conviventi, determinato a norma dell'art. 52 dello stesso Testo Unico è superiore a quello dichiarato, la differenza si considera conguaglio.

Le masse plurime

Il quarto comma dell'art. 34 del D.P.R. n. 131/1986 riguarda il fenomeno delle cosiddette **masse plurime**, che ricorre quando gli stessi soggetti risultano comproprietari di più beni derivanti da titoli originari diversi.

Nel caso fatto sopra, detta situazione si verificherebbe se i due fratelli fossero venuti in possesso dei due appartamenti e dei garage tramite più contratti distinti.

Ogni titolo di acquisto genera in questa ipotesi una comunione e, perciò, ogni bene è oggetto di un'autonoma comunione. Se si procede alla divisione di questi beni, non si avrà un unico negozio giuridico ma tanti negozi quanti sono i titoli originari.

Nella divisione simultanea della comunione plurima, le assegnazioni ai condividenti non possono essere considerate dichiarative se non corrispondono esattamente alle quote spettanti a ciascun condividente sulla singola massa comune.

Queste assegnazioni insomma verrebbero «parificate» a negozi traslativi.

Non costituiscono autonomo titolo gli acquisti di quote ideali degli stessi beni della massa divisionale.

Se l'ultimo acquisto è avvenuto per successione *mortis causa*, le comunioni tra i medesimi comproprietari, derivanti da titoli diversi, vengono considerate come una sola comunione (ciò è espressamente stabilito dall'art. 34, quarto comma, del D.P.R. n. 131/1986).

Le problematiche relative agli immobili «prima casa»

In relazione all'atto di divisione, si osserva che i due fratelli comproprietari, che procedono all'atto medesimo, potrebbero aver diritto alle agevolazioni «prima casa» sulla quota di conguaglio eccedente il 5% del valore della quota. Si rammenta a questo riguardo che l'imposta di registro grava ordinariamente con l'aliquota dell'8% sugli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e su quelli traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi,

provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi (art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26.4.1986, n. 131).

In tema di agevolazioni prima casa riferite all'imposta di registro, la norma puntuale di riferimento è costituita dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26.4.1986, n. 131.

E' in tale sede affermato che l'imposta di registro può essere applicata con aliquota agevolata del 3%¹ (se gli atti non sono soggetti ad IVA) relativamente ad:

- atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso;
- atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse.

L'agevolazione compete in presenza delle seguenti condizioni:

- ubicazione dell'immobile nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la propria residenza, o stabilisca la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto;
- (o, se diverso) ubicazione dell'immobile nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- (ovvero) se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, ubicazione dell'immobile nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;

¹ Per i medesimi atti soggetti ad IVA, tale imposta è applicata con l'aliquota agevolata del 4%. In caso di applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale (cessioni non soggette ad IVA), le imposte ipotecaria e catastale vengono applicate nella misura fissa di 200 euro.

- (ovvero) nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, acquisizione dell'immobile come prima casa sul territorio italiano. A pena di decadenza, la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa dall'acquirente nell'atto di acquisto.

Lo stesso acquirente deve inoltre dichiarare nell'atto di acquisto:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa ubicata nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge fruendo delle agevolazioni fiscali in tema di registro previste dalla normativa attuale o pregressa.

I comproprietari e l'agevolazione prima casa

La Corte di Cassazione (sentenza 28.1.2009, n. 2109) ha affermato che la titolarità di una quota di un appartamento in comunione non preclude il beneficio prima casa².

Tale assunto poggia sulla considerazione che ciascun comunista comproprietario può godere in modo limitato della cosa comune, nel senso che non può escludere che ciascuno degli altri comunisti ne faccia parimenti uso.

² In particolare, nel caso esaminato dalla Corte di trattava di comunione legale tra i coniugi.



In tale situazione l'immobile posseduto in comunione non potrebbe definirsi idoneo a soddisfare le esigenze abitative del titolare della quota, il quale quindi fruirebbe dell'agevolazione in occasione dell'eventuale acquisto di un immobile da destinare a propria casa di abitazione, nel rispetto delle altre condizioni di legge.

Una precedente pronuncia della stessa Corte (sezione I, 18.7.1996, n. 6476) ha affermato che il requisito dell'impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione, fissato dalla norma agevolativa, deve essere inteso come carenza di altro alloggio concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi.

A questo indirizzo si è uniformata l'amministrazione finanziaria, la quale ha affermato che se l'acquirente è titolare, in comunione con soggetti diversi dal coniuge nel comune dove acquista, di diritti su di una casa di abitazione, può avvalersi dell'agevolazione tributaria purché ricorrano le restanti condizioni (C.M. 1.3.2001, n. 19/E/2001/39592).

Secondo l'amministrazione, ai fini del concetto di casa di abitazione deve farsi riferimento all'elemento oggettivo di unità immobiliari classificabili nella categoria A (esclusi gli immobili A10) e non sono ammissibili criteri soggettivi, riferiti cioè a valutazioni connesse con la composizione del nucleo familiare e con qualsiasi tipo di esigenza dell'acquirente.

Nell'atto di acquisto l'acquirente deve però dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà

www.commercialistatelematico.com

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

su un'altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni «prima casa».

La titolarità esclusiva, ovvero in comunione con chiunque, compreso il coniuge, di diritti reali immobiliari su un'altra casa di abitazione ubicata in qualsiasi punto del territorio nazionale acquisita beneficiando dell'agevolazione preclude quindi la possibilità di beneficiarne ulteriormente. Non può pertanto godere dell'agevolazione chi, all'atto della stipula del contratto, possieda un'altra unità abitativa, anche in comproprietà, nello stesso comune ove intende acquistare una casa di abitazione; può invece beneficiarne chi possiede nello stesso comune un'altra abitazione in comproprietà, ma non in comproprietà con il coniuge, né acquisita fruendo di agevolazioni.

Sempre nella citata circolare del 2001, è stato chiarito che qualora il titolare di una quota di diritti immobiliari, acquistata usufruendo delle agevolazioni, proceda all'acquisto di un'ulteriore quota dello stesso immobile, può giovare dell'agevolazione tributaria purché ricorrano le altre condizioni.

Nell'ipotesi sopra considerata, dei due fratelli che acquisiscono la proprietà indivisa del bene, la spettanza dell'agevolazione sembra posta in discussione almeno per uno dei due fratelli, giacché il possesso di una quota di comproprietà su altra casa di abitazione acquisita fruendo dell'agevolazione stessa è esclusa dal primo comma, lett. c), della nota II-bis - art.1 della Tariffa - parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Occorrerebbe pertanto procedere alla divisione del bene, e in tale sede potrebbe essere riconosciuto il beneficio.

Dal momento che la divisione è considerata atto dichiarativo e non sconta sull'atto le imposte previste per gli atti traslativi, il beneficio potrebbe eventualmente essere fruito solamente in caso di divisione con conguaglio, per la parte di conguaglio eccedente il 5% del valore della quota.

A questo punto è possibile realizzare un semplice schema, nel quale può tenersi conto del valore complessivo del bene, immaginando che a uno dei due appartamenti possa essere attribuito un valore superiore, in quanto più grande o pregiato dell'altro.

appartamento A	€ 300.000,00
garage A	€ 50.000,00
QUOTA di A	€ 350.000,00
appartamento B	€ 250.000,00
garage B	€ 50.000,00
QUOTA di B	€ 300.000,00
valore complessivo del bene	€ 650.000,00
conguaglio da A a B	€ 50.000,00
eccedenza 5% valore quota	€ 35.000,00
prezzo-valore prima casa	€ 1.050,00

19 marzo 2014
Fabio Carriolo