

Giurisprudenza

Casa alla ex dopo la mediazione, ma le tasse non “si dividono”

24 Luglio 2020

Per i giudici di legittimità, il trasferimento immobiliare tra coniugi separati è esente solo se disposto direttamente nel verbale conclusivo della procedura conciliativa

immagine generica illustrativa
image not found of type unknown

La Corte di cassazione ha stabilito che il rogito di trasferimento immobiliare, intervenuto tra gli ex coniugi a seguito di accordo di mediazione, non può usufruire dell'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipocatastali (articolo 17, comma 3, Dlgs n. 28/2010), poiché questa esenzione non vale per gli atti successivi al verbale. Questi, in sintesi, i contenuti dell'ordinanza n. 11617, del 16 giugno scorso.

Fatti

Al centro della vicenda vi era un avviso di liquidazione dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali, in relazione a un atto pubblico di vendita immobiliare, dopo che le parti avevano raggiunto l'accordo a seguito di procedura di mediazione, attuata ai sensi del Dlgs n. 28/2010.

L'ufficio, di contrario parere rispetto alla tesi del contribuente, riteneva che, nel caso, non potesse applicarsi l'esenzione prevista dall'articolo 17 del richiamato decreto legislativo..

Sentenze di merito e ricorso di legittimità

Concordavano, però, con la prospettazione del privato sia la Ctp di Perugia, che accoglieva, in prima istanza, il ricorso, che la Ctr dell'Umbria, che rigettava l'appello dell'ufficio.

La vertenza finiva, allora, in Corte di cassazione, in seguito al ricorso dell'Agenzia delle entrate, affidato a un unico motivo di diritto, con cui l'ente lamentava la violazione degli articoli 11, comma 3 e 17, commi 2 e 3, del Dlgs n. 28/2010, avendo la Ctr, ad avviso dell'amministrazione finanziaria, erroneamente ritenuto che l'atto notarile, mediante il quale era stato eseguito il trasferimento

immobiliare – successivo al verbale di mediazione civile con cui le parti in contesa si erano impegnate a trasferire la proprietà di beni immobili – potesse godere del medesimo regime fiscale agevolativo in materia di imposta di registro.

Risposta della Corte

I supremi giudici premettono che l'articolo 17, comma 2, Dlgs n. 28/2010 prevede l'esenzione dall'imposta di bollo (Dpr n. 642/1972) e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura, avente a oggetto gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di mediazione, mentre il terzo comma dell'articolo 17 stabilisce l'esenzione parziale dall'imposta di registro, disponendo che il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro, entro il limite di valore di 50mila euro.

Nel caso in esame – rileva il Collegio di legittimità – sussisteva un accordo raggiunto dal contribuente con l'ex coniuge al di fuori delle ipotesi previste dall'articolo 19 legge n. 74/1987, avendo le parti deciso di porre fine alle controversie pendenti tra loro, mediante esperimento della procedura di mediazione di cui al Dlgs n. 28/2010. Era, inoltre, incontestato che le parti non avevano richiesto, in alcun modo le agevolazioni fiscali, previste dal citato articolo 19.

Confini dell'agevolazione

Pertanto, continua la Corte, non poteva applicarsi il principio desumibile dalla propria precedente sentenza n. 2111/2016, secondo cui l'agevolazione, di cui all'articolo 19 della legge 74/1987, spetta per gli atti esecutivi degli accordi intervenuti tra i coniugi in esito alla separazione personale o allo scioglimento del matrimonio, atteso il carattere di “negoziazione globale” attribuito alla liquidazione del rapporto coniugale, per il tramite di contratti tipici in funzione di definizione non contenziosa, i quali, nell'ambito della nuova cornice normativa (introdotta dal legislatore del 2014, *cfr* articoli 6 e 12, Dl n. 132/2014), rinvergono il loro fondamento proprio nella centralità del consenso dei coniugi.

Imposta di registro e imposte ipocatastali: quando sono esenti?

Con riguardo all'imposta di registro, sottolinea la Corte, la norma agevolativa di cui al Dlgs n. 28/2010, si applica in presenza di verbali di accordo recanti trasferimenti di immobili oppure trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari di godimento, atti soggetti anche a trascrizione nei registri immobiliari alle condizioni previste dall'articolo 19 del richiamato Dlgs, norma che prevede specificamente l'intervento del pubblico ufficiale nel caso in cui si renda necessaria l'autentica delle sottoscrizioni dell'accordo conciliativo, al fine della sua successiva trascrizione.

Parimenti, l'esenzione prevista dal comma 2 del citato articolo 17 (con particolare riguardo alle

imposte ipocatastali) si applica agli atti, documenti e provvedimenti del procedimento di mediazione, ovvero compresi nell'ambito dell'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa (articolo 1, lettera a) Dlgs n. 28/2010).

Si devono, quindi, argomenta la Corte, ritenere esenti da tassazione l'istanza di mediazione, i documenti allegati, l'adesione alla mediazione, le eventuali memorie delle parti, “i provvedimenti” emanati dal mediatore e, quindi, la proposta di conciliazione, il verbale di conciliazione ed eventuali copie dello stesso, nonché la nomina e l'accettazione dell'incarico che l'Organismo di conciliazione conferisce al mediatore.

Cessione successiva all'accordo: è imponibile

Nel caso in esame, invece, le parti, dopo aver concluso l'accordo all'esito della procedura di mediazione, avevano scelto di stipulare un separato e distinto atto notarile di compravendita immobiliare.

Di conseguenza, non poteva riscontrarsi alcuna stipula, all'esito della mediazione, di un accordo mediante il quale si realizzasse il trasferimento o la costituzione di diritti reali: pertanto, all'atto notarile, con cui le parti successivamente hanno disposto il trasferimento dell'immobile, non poteva applicarsi il descritto regime agevolato.

Conclusioni

La Cassazione, che decide su una questione giuridica con caratteri di novità, come ammesso dagli stessi giudici, non fa che escludere l'applicazione di un regime fiscale agevolato, previsto dalla legge per gli accordi intercorsi fra ex coniugi e limitato agli atti concernenti il procedimento di mediazione.

In definitiva, nel caso in esame, ove l'accordo, pur avendo la causa nella crisi del vincolo coniugale, era stato stipulato con atto separato, non poteva applicarsi l'esenzione in argomento che, avendo natura eccezionale, è di stretta interpretazione ed è insuscettibile di applicazione analogica.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/casa-alla-ex-dopo-mediazione-ma-tasse-non-si-dividono>