

## Giurisprudenza

# La divisione con assegnazione di beni sconta il Registro per l'eccedenza

2 Febbraio 2021

Il conguaglio in denaro è soggetto all'imposta proporzionale dovuta per gli atti traslativi indipendentemente dal suo concreto versamento, anche se chi ha ne diritto rinuncia alla somma



Il conguaglio in denaro pattuito in una divisione immobiliare è soggetto a tassazione, con le aliquote previste per i trasferimenti immobiliari, anche nel caso in cui il soggetto avente diritto al pagamento del conguaglio rinuncia a ricevere il relativo importo. Questo principio è stato sancito dalla Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 27409 del 1° dicembre 2020.

Prima di esaminare la vicenda alla base della citata pronuncia occorre premettere che, in base alle disposizioni riportate nell'articolo 34 del testo unico sull'imposta di registro, Dpr n. 131 del 26 aprile 1986 e nell'articolo 3 della tariffa, parte prima, allegata al medesimo Dpr, gli atti di divisione scontano l'imposta di registro con l'aliquota dell'1%. Il primo comma del citato articolo 34, però, dispone che la divisione con la quale ad un condividente sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante sulla massa comune, "...è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente."

Questa ipotesi ricorre quando, in sede di divisione, ad un condividente sono attribuiti beni aventi un valore superiore a quello al quale lo stesso soggetto aveva diritto. Di solito, al fine di riequilibrare le posizioni tra i condividenti, nell'atto di divisione il soggetto che ha ricevuto beni di valore superiore a quello al quale aveva diritto, versa un conguaglio in denaro nei confronti del

condividente che ha ricevuto beni di valore inferiore a quello al quale aveva diritto.

Sull'importo del conguaglio, in base al primo comma dell'articolo 34 del Tur saranno applicate le aliquote previste per le compravendite, sempreché si tratti di un conguaglio superiore al 5% del valore della quota di diritto del dividente.

Nel caso di specie, la divisione era stata posta in essere da una madre e dalle sue figlie. Una delle dividenti aveva ricevuto beni di valore superiore rispetto al valore della quota da lei vantata sulla massa comune.

La dividente avente diritto a ricevere il conguaglio, nello stesso atto di divisione, aveva rinunciato a ricevere il conguaglio stesso.

Il notaio, in sede di registrazione dell'atto, considerata la rinuncia al pagamento del conguaglio, aveva applicato l'imposta di registro con l'aliquota dell'1%, tipica degli atti di divisione.

L'Ufficio aveva, invece, ritenuto applicabile, limitatamente all'importo del conguaglio, la tassazione prevista per i trasferimenti immobiliari e, di conseguenza, aveva richiesto la maggiore imposta al notaio.

La Ctp di Vicenza (sentenza n. 839 del 24 settembre 2015) ha accolto la tesi del professionista, evidenziando che la rinuncia al conguaglio non poteva essere assimilata ad una vendita.

Sia la Ctr del Veneto (sentenza n. 557 del 9 maggio 2017) che la Corte di cassazione, con la pronuncia in commento, hanno accolto la tesi dell'Amministrazione finanziaria.

In particolare, la suprema Corte, ha evidenziato che l'ultimo inciso del primo comma dell'articolo 34 del Tur stabilisce, ai fini dell'imposta di registro, una presunzione assoluta, in base alla quale "*...la divisione con assegnazione di beni eccedenti il valore della quota sulla massa comune deve essere sempre qualificata come vendita ed assoggettata all'imposta sui trasferimenti per la sola eccedenza di valore, prescindendo dall'eventualità che il conguaglio sia o meno corrisposto.*"

Nella motivazione dell'ordinanza si è affermato che il legislatore ha disposto l'applicazione dell'imposta sui trasferimenti a prescindere dal fatto che il conguaglio sia effettivamente versato, oppure "*...abbia formato oggetto dell'assunzione di un'obbligazione pecuniaria con funzione compensativa ovvero della disposizione di una liberalità indiretta nei rapporti tra i dividenti.*"

Pertanto si è ritenuto che il conguaglio divisionale, ai fini dell'imposta di registro, assume sempre rilievo, anche nel caso in cui, per effetto di un accordo tra i dividenti, non venga di fatto corrisposto.

E' stata condivisa la tesi espressa dalla Ctr del Veneto che, nel pronunciarsi sull'appello promosso dall'Amministrazione finanziaria, aveva affermato che la rinuncia al conguaglio, formulata dalla madre nei confronti delle figlie, pur essendo qualificabile come donazione indiretta, non faceva venir meno il presupposto per l'applicazione, sull'importo del conguaglio, delle norme sui

trasferimenti.

Di conseguenza la Corte di cassazione ha respinto il ricorso del notaio e ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione emesso dall'Ufficio territoriale presso il quale era stato registrato l'atto di divisione.

La tesi sostenuta con l'ordinanza 27409/2020 è conforme all'orientamento espresso dall'Amministrazione finanziaria con la circolare n. 18 del 29 maggio 2013. Con questo documento si prassi, infatti, si era affermato che il conguaglio pattuito in sede di divisione *"...è soggetto all'imposta proporzionale dovuta per gli atti traslativi indipendentemente dal suo concreto versamento. La presunzione, infatti, posta dal legislatore tributario è da considerarsi "assoluta": la divergenza quantitativa tra quota di fatto e quota di diritto induce a ritenere che il conguaglio deve essere tassato con l'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti."*

di

**Marcello Cardone**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/divisione-assegnazione-beni-sconta-registro-leccedenza>