

Giurisprudenza

Per la rinuncia a quote immobiliari le ipo-catastali sono proporzionali

15 Febbraio 2021

L'effetto dell'operazione, seppure senza corrispettivo, deve essere assimilato a un trasferimento poiché determina un arricchimento nella sfera giuridica di chi l'acquiesce



Se il comproprietario rinuncia alle sue quote su beni immobili, le imposte ipotecaria e catastale devono essere versate in misura proporzionale, in quanto l'effetto che da tale rinuncia deriva nei confronti degli altri comproprietari è assimilabile ad un trasferimento.

Questo principio è stato confermato dalla Corte di cassazione con le ordinanze n. 28922 e 28923 del 17

dicembre 2020.

In entrambe le vicende esaminate due soggetti avevano rinunciato, senza corrispettivo, alle loro quote di comproprietà, senza manifestare in atto la volontà di porre in essere, attraverso la rinuncia, un trasferimento a favore degli altri titolari delle quote immobiliari.

In sede di registrazione degli atti il notaio aveva applicato le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

L'ufficio territoriale presso il quale erano stati registrati gli atti, in sede di controllo della tassazione, ha emesso due avvisi di liquidazione al fine di recuperare tali imposte in misura proporzionale, con le seguenti aliquote:

- imposta ipotecaria 2% ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa allegata al Dlgs n. 347/1990
- imposta catastale 1% ai sensi dell'articolo 10 dello stesso decreto.

A seguito delle notifiche degli avvisi di liquidazione, il notaio ha presentato ricorso in Commissione tributaria, sostenendo, soprattutto, che:

- la rinuncia abdicativa è un atto unilaterale, che non produce il trasferimento di un diritto. Ciò in quanto l'effetto perseguito dal rinunziante è soltanto quello di dismettere un diritto e non di trasferire il diritto di cui si è titolari ad un terzo
- la rinuncia abdicativa non determina nessun effetto diretto nei confronti di altri soggetti, ma produce soltanto la perdita di un diritto, con funzione liberatoria e non traslativa
- l'accrescimento della proprietà a favore di altri soggetti, non è un effetto voluto dalla parte che rinuncia a un suo diritto, ma è un effetto che deriva direttamente dalla legge a causa dell' "elasticità" dei diritti reali.

Le argomentazioni del notaio non sono state condivise né dalla Ctp di Pavia (sentenza n. 189/2017) né dalla Ctr della Lombardia (sentenza n. 1788/2019).

Investita della questione, la suprema Corte ha affermato che, così come espressamente previsto per l'imposta di registro e per l'imposta sulle successioni e donazioni, la rinuncia a diritti reali deve essere assimilata a un trasferimento, anche ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale.

Ciò in quanto la rinuncia è "*...generativa di un arricchimento nella sfera giuridica altrui*".

Nella motivazione delle ordinanze in commento è stata sottolineata la differenza che sussiste, in merito alla rinuncia, ai fini civilistici e ai fini fiscali.

In particolare si è evidenziato che:

- ai fini civilistici si distingue tra rinuncia abdicativa e rinuncia traslativa. Nel primo caso il rinunziante mira, semplicemente, a privarsi di un diritto. Con la rinuncia traslativa, invece, il rinunziante persegue anche lo scopo di trasferire un diritto ad altro soggetto
- ai fini fiscali non rileva tanto l'effetto dismissivo, cioè l'effetto estintivo del diritto da parte del rinunziante "*...quanto invece lo spostamento di ricchezza in capo a coloro che di fatto diventano i beneficiari della rinunzia*".

La Corte di cassazione ha, inoltre, sottolineato la circostanza che le norme tributarie hanno una maggiore autonomia rispetto alle norme civilistiche e che *“...l’interesse fiscale perseguito dalle obbligazioni tributarie giustifica lo scostamento dalla disciplina ordinaria.”*

Queste considerazioni hanno indotto i giudici a ritenere, che il termine *“trasferimento”* indicato nelle norme che disciplinano l’imposta di registro (articolo 1 Tariffa parte prima Dpr n. 131/1986) e l’imposta sulle successioni e donazioni (articolo 2, comma 47, DI n. 262/2006) *“...sia stato adoperato dal legislatore per indicare tutti quegli atti che prevedono il passaggio da un soggetto ad un altro della proprietà di beni immobili o della titolarità di diritti reali immobiliari di godimento, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi”*.

Si è aggiunto che le imposte ipotecaria e catastale si riferiscono alla stessa attività economica oggetto dell’imposta di registro e dell’imposta sulle successioni, in quanto colpiscono le stesse manifestazioni di capacità contributiva.

Pertanto, anche se il testo unico sulle imposte ipotecaria e catastale non contempla espressamente gli atti di rinuncia, ai fini dell’applicazione di tali imposte in misura fissa o proporzionale, devono applicarsi, in linea di principio, le stesse regole che valgono per l’imposta di registro e per l’imposta sulle successioni e donazioni.

Nelle motivazioni delle ordinanze sono state richiamate anche la risoluzione n. 25/2007 e la circolare n. 28/2008 con la quali l’Amministrazione finanziaria aveva già fornito chiarimenti in relazione alla tassazione proporzionale degli atti di rinuncia a diritti immobiliari.

Sulla base di quanto sopra riportato, sono stati respinti, anche in sede di legittimità, i ricorsi del notaio, e si è ritenuto corretto l’operato dell’ufficio ai fini dell’applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale.

di

Marcello Cardone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/rinuncia-quote-immobiliari-ipo-catastali-sono-proporzionali>