

Giurisprudenza

Cessione di usufrutto e nuda proprietà, le imposte ipocatastali sono distinte

28 Aprile 2021

Il trasferimento dei due diritti reali, relativi a uno stesso immobile, a soggetti diversi non configura un atto complesso e non può essere assoggettato a un'unica tassazione

immagine generica illustrativa

La vendita della nuda proprietà e il contestuale trasferimento dell'usufrutto del medesimo cespite a due

acquirenti diversi costituiscono atti distinti ciascuno dei quali deve essere assoggettato ad autonoma tassazione ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, anche se compresi nel medesimo negozio giuridico. In questo caso, infatti, mancando la necessaria dipendenza di carattere oggettivo tra i due atti, che darebbe luogo all'imposta unica, la tassazione deve essere applicata per ciascuna disposizione contenuta nell'atto, come prevede l'articolo 21, comma 1, del Tur.

Respinta la tesi della Ctr, basata sulla configurazione di un negozio complesso che poteva, quindi, scontare la tassazione unitaria.

È quanto ribadito dalla Cassazione con l'ordinanza n. 7154 del 15 marzo 2021.

I fatti

Con la sentenza in esame l'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso in Cassazione contro la pronuncia della Ctr la quale, nel confermare quanto statuito dalla Ctp, riteneva che i due acquirenti dell'immobile, uno della nuda proprietà, l'altro dell'usufrutto, dovessero versare un'unica imposta ipocatastale, pur gravando in via solidale su entrambi.

L'Agenzia, in particolare, denuncia violazione e falsa applicazione dell'articolo 21 del Dpr n. 131/1986 (Tur), in relazione all'articolo 360 n. 3) codice di procedura civile, avendo la Ctr stabilito che l'imposta era unica, per il fatto che le dichiarazioni di volontà delle parti erano contenute nel medesimo atto.

Il caso in esame, quindi, verte sull'interpretazione del citato articolo, in base al quale "se un atto

contiene piu` disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse e' soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto. 2. Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che da' luogo alla imposizione piu' onerosa".

Secondo l'Agenzia è la necessaria connessione delle disposizioni contenute nell'atto a determinare l'applicazione dell'imposta unica, secondo le previsioni del primo comma, o della tassazione separata, come indicato nel secondo comma.

Il ricorso proposto dall'Amministrazione finanziaria viene accolto.

La pronuncia della Cassazione

La Suprema corte in primo luogo chiarisce che per disposizione si intende ogni atto autonomamente suscettibile di valutazione patrimoniale. Precisa, poi, che per considerare le varie disposizioni inevitabilmente connesse tra di loro, deve sussistere una necessaria e reciproca dipendenza tra le disposizioni negoziali. Occorre cioè che ciascuna disposizione non possa produrre i propri effetti se non in correlazione con le altre.

Secondo l'orientamento più volte ribadito dalla Suprema corte (sentenze n. 13252/2015, n.10180/2009, n. 18374/2007), la connessione derivante "*dall'intrinseca natura*" delle disposizioni deve consistere in un vincolo necessario che non dipenda dalla mera volontà delle parti, ma sia connaturato alle stesse disposizioni normative.

La Cassazione pone l'accento sul termine "necessariamente" utilizzato dal legislatore, che in sostanza fa capire che la connessione deve consistere in un'oggettiva esigenza indotta dalla natura delle disposizioni.

Fatte queste premesse, secondo i giudici di legittimità la Ctr ha erroneamente ritenuto che il caso in esame, in cui sono stati trasferiti nuda proprietà e usufrutto dello stesso immobile, potesse configurare un negozio complesso ed essere assoggettato a un'unica tassazione. La Corte suprema, invece, ritiene che nella fattispecie descritta non sussiste alcuna concatenazione tra la vendita del diritto di nuda proprietà e il contestuale trasferimento dell'usufrutto a due beneficiari diversi, trattandosi di una connessione non oggettiva, come indica la norma, bensì derivante esclusivamente dalla volontà delle parti. Di conseguenza le due disposizioni che costituiscono il negozio sono soggette ad autonoma tassazione.

Infine, la circostanza che il trasferimento dei due distinti diritti reali abbia determinato l'opponibilità a terzi di tutti i diritti inerenti la proprietà non rileva ai fini dell'autonomia negoziale.

La Cassazione, in conclusione, accoglie il ricorso presentato dall'Agenzia, ritenendo che le pronunce dei precedenti gradi di giudizio non abbiano applicato correttamente i principi di diritto della giurisprudenza di legittimità in materia.

di

Patrizia De Juliis

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/cessione-usufrutto-e-nuda-proprietà-imposte-ipocatastali-sono>