

**PROTOCOLLO DELLE PRASSI DA SEGUIRE
PER LE ATTRIBUZIONI DEI DIRITTI REALI
NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE E/O DIVORZIO
E ASSIMILABILI**

Il **TRIBUNALE DI VERONA** - in persona del Presidente Dr. Gianfranco Gilardi

ed

il **CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI VERONA** in persona del Presidente
Avv. Bruno Piazzola

con l'adesione di

AIAF (Associazione Italiana Avvocati per la Famiglia e per i Minori) - Sez. Veneto - in
persona del presidente Avv. Alessandro Sartori

OSSERVATORIO SUL DIRITTO DI FAMIGLIA – Sez. di Verona - in persona del Presidente
Avv. Michele Frizzera

UGC - UNIONE GIURISTI CATTOLICI ITALIANI – Sez. di Verona – in persona del
Presidente Avv. Francesca Luciani

CAMERA MINORILE – Sez. di Verona – in persona della Presidente Avv. Simona
Pettinato

CamMiNo – Camera Minorile Nazionale – Sez. di Verona – in persona della Presidente
Avv. Maria Rita La Lumia

considerato

- **che** hanno condiviso la legittimità di attuare nell'ambito dei procedimenti di diritto di
famiglia e, in particolare, dei procedimenti di separazione, divorzio, modifica delle
condizioni di separazione e di divorzio e nei procedimenti ex art. 148 c.c. eventuali
attribuzioni di diritti reali anche sulla base di una consolidata giurisprudenza della
Corte di Cassazione, tra cui:

- **Cass Civ. Sez. II 11.5.84 n. 2887, Cass. Civ. Sez. II 5.7.84 n. 3940** sentenze che
prevedevano la legittimità dell'assunzione di un obbligo condiviso di trasferire diritti
reali nell'ambito di un giudizio di separazione personale, qualificando tale obbligo

come un "contratto atipico" volto a regolare i rapporti patrimoniali tra i coniugi che non configura una convenzione matrimoniale ex art. 162 c.c., né un contratto di donazione;

- **Cass. Civ. Sez. I 11.11.1992 n. 12110**, con cui si affermava che aveva "natura attributiva, non integrando né una donazione, né una convenzione matrimoniale, la clausola con la quale i coniugi, nel verbale di separazione, ad integrazione del regolamento dei reciproci rapporti patrimoniali in funzione della separazione, si attribuiscono, senza versamento di corrispettivo, certi beni, anche immobili";

- **Cass. Civ. Sez II 17.6.2004 n. 11342** che riconosceva la validità della "clausola dell'accordo di separazione che contenga l'impegno di uno dei coniugi, al fine di concorrere al mantenimento del figlio minore, di trasferire, in suo favore, la piena proprietà di un bene immobile, trattandosi di pattuizione che dà vita ad un contratto atipico, distinto dalle convenzioni matrimoniali e dalle donazioni, volto a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, ai sensi dell'art. 1322 c.c. ;

- **Cass. Civ. Sez I 2.2.2005 n. 2088**, che richiamava tutta la precedente giurisprudenza osservando che "è diritto di ciascuno dei coniugi condizionare il proprio consenso alla separazione ad un soddisfacente assetto globale dei propri interessi economici, attuando accordi generalmente definiti come contratti atipici, distinti dalle convenzioni matrimoniali e dalle donazioni, volti a realizzare interessi meritevoli di tutela e costituenti espressione di libera autonomia contrattuale ai sensi dell'art. 1322 c.c.";

- **che** l'Ordine degli Avvocati di Verona e le Associazioni di cui in epigrafe, rifacendosi anche alla prassi consolidata nel tempo fin dall'anno 1976 (anno in cui è entrata in vigore la L. n. 260 del 10.5.1976 che prevedeva la possibilità di corrispondere l'imposta di registro in misura fissa per le sentenze di separazione e divorzio contenenti attribuzioni patrimoniali anche immobiliari), ritengono che l'attribuzione di diritti reali nell'ambito dei procedimenti attinenti il diritto di famiglia sopra menzionati possa ricomprendere qualsiasi attribuzione di diritti reali tra le parti, peraltro sempre

nell'alveo del riassetto del patrimonio della famiglia qualificabile come negozio atipico distinto dalle convenzioni matrimoniali e dalle donazioni, senza previsione alcuna di versamento di corrispettivi;

- **che** il Tribunale ha rappresentato l'esigenza di limitare le attribuzioni ad alcune fattispecie più specificamente riferibili ad un vero e proprio riassetto patrimoniale da attuare nel momento della disgregazione della famiglia;

- **che**, pur non esistendo su tutti i punti piena coincidenza di opinioni, hanno ritenuto di condividere una soluzione applicativa aggiornando anche la prassi che era stata condivisa nel 2010, dopo l'entrata in vigore della L. 122/2010 e, in particolare, dell'art. 29 comma 14 della Legge stessa limitando nel merito, le attribuzioni patrimoniali ai seguenti casi:

- attribuzione da un coniuge all'altro di quote di comproprietà o di proprietà dell'abitazione familiare;
- attribuzione da un coniuge all'altro della proprietà o comproprietà dell'abitazione familiare e della così detta "seconda casa" ubicata in Italia;
- attribuzione da un coniuge all'altro anche dei diritti reali relativi a pertinenze e/o accessori dei detti immobili, includendo anche in tali previsioni eventuali garage con partita catastale diversa;

- **che** per altre attribuzioni più complesse è stato condiviso di far risultare nelle conclusioni conformi e nei conseguenti provvedimenti l'assunzione di obblighi da realizzare con separato atto notarile, così attuando, comunque, l'eventuale esenzione di imposta in base alla L. 74/87;

- **che** hanno condiviso, altresì, che nelle attribuzioni come sopra perfezionabili nei procedimenti indicati si prevedesse:

- l'esclusione di qualsiasi collegamento tra attribuzioni e dazioni di denaro;
- la mancanza di ogni spirito di liberalità;
- una e vera propria regolamentazione (o riassetto) dei rapporti patrimoniali tra coniugi e/o a favore dei figli minorenni (per la quale attribuzione sarà necessaria l'autorizzazione del Giudice Tutelare che ovviamente prevederà che ai figli non derivi

onere patrimoniale a qualsiasi titolo) o maggiorenni, ma non ancora autosufficienti;

- **che** per realizzare con la massima trasparenza e correttezza le attribuzioni – trasferimenti di cui sopra fosse necessario:

- che gli accordi venissero supportati da una “Attestazione di conformità” redatta da un tecnico iscritto agli Albi degli Ingegneri, degli Architetti o al Collegio dei Geometri abilitati alla libera professione, attestazione in cui il tecnico precisasse i seguenti dati:

- identificazione catastale;

- verifica, con relativo accesso, della corrispondenza tra le planimetrie depositate presso il catasto e la situazione reale dell’immobile/i;

- la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari dei diritti oggetto di attribuzione – trasferimento, di far proprio il contenuto della “Attestazione di conformità” di cui sopra;

- che agli accordi venisse allegata una “Attestazione energetica”, rilasciata sempre da un tecnico (ingegnere, architetto o geometra) abilitato alla professione

- che venisse allegato al procedimento in copia conforme all’originale rilasciata dal notaio rogante l’atto di provenienza dei diritti reali oggetto di attribuzione – trasferimento;

- che all’atto della sottoscrizione dei verbali contenenti le intese attributive di cui sopra venisse allegata - preferibilmente - la certificazione notarile circa la corrispondenza tra dati catastali e risultanze dei registri immobiliari ovvero, in mancanza, una certificazione rilasciata dall’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di competenza, attestante le formalità (trascrizioni o iscrizioni) intervenute o no dalla data dell’atto di provenienza al momento del rilascio della certificazione;

- che venisse altresì allegata fotocopia dei documenti di identità e del C.F. delle parti;

- **che**, comunque, hanno condiviso un testo standard di riferimento per i legali e le

parti del tenore riportato di seguito come **Allegato A**, precisandosi che il testo riguarda un verbale di separazione consensuale, laddove, se la separazione si concludesse invece con conclusioni conformi o si trattasse di un procedimento divorzile o di modificazione di separazione o divorzio o di un procedimento ex art. 148 c.c., i legali dovranno farsi carico di prevedere di chiedere che il Tribunale dia atto delle intese intervenute, in modo che i provvedimenti conseguenti contengano una presa d'atto del Tribunale della volontà attributiva delle parti stesse;

- **che**, come indicato nel testo dell'**all. A** (ad esempio, per quanto riguarda la trascrizione dei provvedimenti), si dovrà dare atto che:

"I legali si obbligano a curare la trascrizione e voltura del presente verbale presso il competente ufficio – Agenzia del Territorio Ufficio della Pubblicità immobiliare, esonerando il Cancelliere dalla relativa responsabilità. Essi si obbligano, altresì, a depositare in Cancelleria entro 20 giorni dalla data di deposito del provvedimento la richiesta di trascrizione del provvedimento stesso, e successivamente a depositare in Cancelleria anche la copia della nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio competente", con l'auspicio che la collaborazione delle parti renda residuale l'ipotesi che debba essere lo stesso cancelliere a dover curare la trascrizione, pena in caso contrario il carico di adempimenti ai qual, atteso il ristretto spazio di tempo a disposizione, la cancelleria potrebbe trovarsi nelle condizioni di non poter far fronte: con conseguente necessità di rivedere il protocollo;

- **che**, per avere certezza della titolarità dei diritti reali oggetto di attribuzione – trasferimento, è stata condivisa l'opportunità di una relazione notarile ad hoc o, comunque, come sopra precisato, la necessità di ottenere dall'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona (o di altre città, nel caso si tratti di un bene sito nella competenze di altre agenzie del territorio) un "certificato speciale", come da modulo allegato al presente protocollo (**allegato B**), certificato che, come da intese raggiunte con l'Agenzia del Territorio di Verona, dovrà essere richiesto una volta che sia stato radicato il procedimento e sia stata fissata l'udienza, almeno 30-35 giorni

prima dell'udienza, avendo assicurato la detta Agenzia del Territorio la emissione del certificato circa entro giorni 20-25 dalla richiesta; con tale certificato si attesterà se siano intervenute trascrizioni e/o iscrizioni favorevoli o pregiudizievoli successive all'atto notarile di provenienza depositato nel procedimento; con la precisazione^{che} la richiesta di certificato può essere presentata o direttamente dalle parti o dal legale/i (o proprio/i collaboratore/i) munito/i di delega specifica rilasciata dalle parti con copia di un documento di identità;

- che, comunque, il Tribunale vaglierà in piena autonomia e indipendenza la corrispondenza all'ordinamento giuridico delle domande di attribuzioni/trasferimenti, eventualmente anche proposte al di fuori dei limiti del presente protocollo, assumendo ogni più appropriata decisione in merito. Al riguardo il Tribunale si riserva di comunicare al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Verona ed agli altri soggetti firmatari del protocollo le modalità organizzative ritenute più congrue al fine di consentire, nel contesto attuale di progressiva riduzione degli organici e di gravi difficoltà operative, l'esplicazione effettiva dei controlli ad esso demandati.

*** *** ***

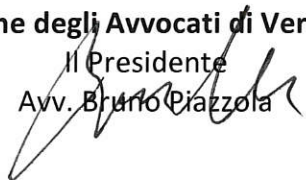
Premesso quanto sopra - e ricordato ancora che **con circolare n. 27/E del 21 giugno 2012 (All. C)** l'Agenzia delle Entrate Centrale menziona espressamente al punto 2 le disposizioni patrimoniali in favore dei figli (punto 2.1) ed il trasferimento nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio "dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa" anteriormente al decorso del quinquennio, richiamando alcune delle ricordate sentenze della Corte di Cassazione e confermando anche fiscalmente la validità e legittimità dei trasferimenti in termini assolutamente favorevoli all'interesse delle parti e dei loro figli - le parti ritengono di sottoscrivere il presente protocollo nell'interesse della giustizia e di una prassi virtuosa nei procedimenti di separazione, divorzio e assimilabili da adottare avanti il Tribunale di Verona, con lo scopo di favorire accordi che consentano di evitare il conflitto anche e soprattutto nel superiore interesse dei figli minori.

Verona, 25/9/2012

Ordine degli Avvocati di Verona

Il Presidente

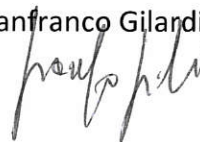
Avv. Bruno Piazzola



Tribunale di Verona

Il Presidente

Dr. Gianfranco Gilardi



Per adesione:

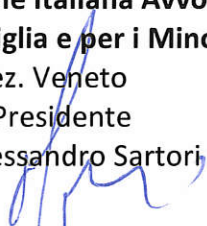
AIAF

**(Associazione Italiana Avvocati
per la Famiglia e per i Minori)**

Sez. Veneto

Il Presidente

Avv. Alessandro Sartori

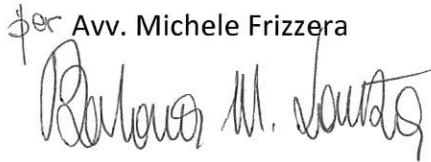


**OSSERVATORIO SUL DIRITTO DI
FAMIGLIA**

Sez. di Verona

Il Presidente

per Avv. Michele Frizzera



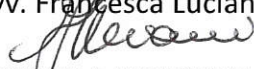
UGC

UNIONE GIURISTI CATTOLICI ITALIANI

Sez. di Verona

Il Presidente

Avv. Francesca Luciani

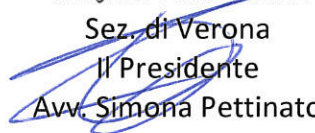


CAMERA MINORILE

Sez. di Verona

Il Presidente

Avv. Simona Pettinato



CamMiNo – Camera Minorile

Nazionale

Sez. di Verona

Il Presidente

per Avv. Maria Rita La Lumia



ALL. A

"1) I coniugi sono comproprietari in regime di comunione ordinaria del seguente immobile: abitazione familiare, censito catastalmente in Comune di Zevio – Catasto Fabbricati Foglio 33 mappale n. 545 sub 1 – cat. A/2 – cl. 3 - vani 7 rendita Euro 542,28 Foglio 33 mappale n. 545 sub 2 – cat. C/6 – cl. 2 - mq 50 rendita Euro 154,94

con annesso terreno cortivo di pertinenza così catastalmente distinto: Comune di - Foglio 33 mappale 545 – cl. ente urbano – superficie are 06 centiare 47 e mappale 441 cl. sem. irr. arb. 2 stessa superficie (are 06 centiare 47) reddito domenicale Euro 5,45 – reddito agrario 4.18).

Tra confini: (DA INDICARE)

Le parti precisano che detto terreno è di esclusiva pertinenza del fabbricato come sopra identificato e che, essendo di superficie inferiore a mq 5000 non necessita di certificazione urbanistica, essendo, come sopra precisato, pertinenza del fabbricato

Tale bene è pervenuto alle parti a mezzo atto di compravendita del _____ n. _____ di Rep. e n. _____ Racc. a ministero Notaio _____ di Zevio (che si produce A) registrato a Verona 2 il _____ al. n. _____ Serie 1v e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Verona il _____ ai n. _____ R.G. e n. _____ R.P., atto che si produce in copia conforme all'originale rilasciata dal notaio rogante (O DALL'ARCHIVIO NOTARILE NEL CASO IN CUI IL NOTAIO ABBIA CESSATO LA PROPRIA ATTIVITÀ PROFESSIONALE)

Darsi atto che In relazione a tali beni immobili, che costituivano nel loro complesso l'abitazione familiare con accessori e pertinenze, le parti, nell'ambito

del riassetto patrimoniale della famiglia assumono la seguente determinazione patrimoniale:

TIZIO GIOVANNI nato a _____ il _____ - cod. fiscale _____ attribuisce e quindi trasferisce a CAIO GIULIA nata a _____ il _____ - cod. fiscale _____ che accetta ed acquista il 50% di proprietà dei beni immobili di cui sopra, talchè, con la sottoscrizione del presente verbale di separazione e la successiva omologazione del Tribunale, Caio Giulia diverrà esclusiva proprietaria dell'immobile stesso.

Il trasferimento della quota di comproprietà, pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo), sulle unità immobiliare succitate viene effettuato ed accettato senza un corrispettivo in danaro, ma senza spirito di liberalità, rientrando nella regolamentazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi all'atto della presente separazione, precisando, inoltre, le parti che il detto trasferimento viene dalle stesse ritenuto come concreto contributo del sig. Tizio a favore della moglie per il mantenimento della figlia _____ (n.d.r. TALE FRASE POTRA' ESSERE INSERITA SE ED IN QUANTO RISPONDENTE ALLA REALTA' DEGLI ACCORDI, COME ANCHE ALTRE FRASI CHE QUALIFICHI, SEMPRE NELL'AMBITO DEL RIASSETTO PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA IN TUTTO O IN PARTE L'EVENTUALE ATTRIBUZIONE)

La proprietà dell'immobile viene trasferita con le accessioni, pertinenze, diritti che le competono.

Darsi atto che ai sensi della L. 47/85 e DPR 380/01 Tizio Giovanni, previo richiamo ai sensi dell'articolo 48 DPR 28.12.2000 n. 445 e consapevole delle conseguenze di carattere penale ai sensi dell'articolo 76 del citato DPR 445/2000 in caso di sue dichiarazioni false, mendaci e/o reticenti, sotto la propria più completa ed assoluta personale responsabilità, dichiara quanto segue:

- che la costruzione del fabbricato come sopra identificato è avvenuto a seguito di Concessione Edilizia n. 32 bis/95 – Repertorio n. 3815 e n. 4215 Prot. rilasciata

dal Comune di Zevio in data 21.9.2000;

- che in relazione a tale fabbricato il Comune di in data 7.2.2005 ha rilasciato certificato di agibilità n. 18291/04;

- che nelle unità sopra indicate non sono state apportate variazioni, modifiche per le quali fosse necessario provvedimento autorizzativo della autorità amministrativa e che non esistono per la predetta unità immobiliare provvedimenti sanzionatori o domande di sanatoria in corso.

Ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, successive modificazioni ed ulteriori provvedimenti, la parte cui gli immobili vengono trasferiti dichiara di essere stata informata circa gli obblighi, i modi ed i tempi di dotazione dei fabbricati.

Parte trasferente garantisce la conformità degli impianti posti al servizio degli immobili trasferiti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione con particolare riferimento alla data della suddetta abitabilità.

Ai sensi de Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, al presente atto si allega in originale previa espressa dispensa della lettura l'attestazione energetica rilasciata dal Geom.

_____, iscritto all'Ordine Geometri Laureati della Provincia di _____ al n. _____

I coniugi autorizzano fin d'ora la trascrizione del verbale di separazione rinunciando all'iscrizione di ipoteca legale ed esonerando la competente Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

I coniugi dichiarano altresì di non essersi avvalsi di agenti di mediazione e di non aver sostenuto alcun esborso a tale titolo.

Darsi atto che le parti allegano al presente verbale la certificazione del Geom. _____, iscritto all'Ordine Geometri Laureati della Provincia di _____ al n. _____ prevista dall'art. 19, comma 14, D.L. n. 78 del 31.05.2010, convertito con modificazioni dalla legge n. 122 del 30.07.2010, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29, L. 27.02.1985 n. 52, di cui costituisce parte integrante e dichiarano che la relazione del Geom _____, che fanno integralmente propria, corrisponde ai dati risultanti dal Catasto e dai Registri Immobiliari.

Darsi atto che, per garantire la certezza della titolarità dei diritti reali oggetto di attribuzione – trasferimento, le parti producono una relazione notarile riguardante le trascrizioni e/o iscrizioni intervenute dopo la stipula dell'atto di provenienza - (OPPURE)..... le parti producono:

a) certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Verona (O ALTRA CITTÀ OVE SI TROVI L'IMMOBILE) richiesta da Tizio Giovanni;

b) certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Verona (O ALTRA CITTÀ OVE SI TROVI L'IMMOBILE) richiesta da Caio Giulia.

SE DALLE CERTIFICAZIONI NON RISULTASSE ALCUNA ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE; SI DOVRÀ SCRIVERE:

Darsi atto che dalle dette certificazioni non risulta alcuna iscrizione e trascrizione nei confronti delle parti.

SE DALLE CERTIFICAZIONI, INVECE, RISULTASSE QUALCHE FORMALITÀ NEL FRATTEMPO INTERVENUTA, SI DOVRÀ SCRIVERE:

Da tali certificazioni risultano le seguenti iscrizioni:

A) (DESCRIVERE CON COMPLETEZZA LE EVENTUALI ISCRIZIONI RISULTANTI, AD ESEMPIO L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELL'ASSEGNO ISCRITTA DAL CONIUGE BENEFICIARIO DELL'ASSEGNO NEI CONFRONTI DEL CONIUGE DEBITORE).....

e da tali certificazioni risultano le seguenti trascrizioni:

B) (DESCRIVERE CON COMPLETEZZA LE EVENTUALI TRASCRIZIONI RISULTANTI, AD ESEMPIO LA TRASCRIZIONE DELLA EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE FAMILIARE).....

IN MOLTI CASI SI POTREBBE VERIFICARE CHE DOPO L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE LE PARTI ABBIAMO IMMEDIATAMENTE ACCESO UN MUTUO CON CONSEGUENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA; IN TAL CASO NORMALMENTE IL CONIUGE BENEFICIARIO DELL'ATTRIBUZIONE – TRASFERIMENTO SI ASSUME IL PAGAMENTO DEL MUTUO E ALLORA SI DOVRA' PRECISARE CHE, PER QUANTO RIGUARDA L'ISCRIZIONE IPOTECARIA RELATIVA AL MUTUO, IL CONIUGE BENEFICIARIO DELL'ATTRIBUZIONE – TRASFERIMENTO SI ASSUMERA' IL PAGAMENTO DEL MUTUO, AGGIUNGENDO, QUALORA FOSSE STATA, AD ESEMPIO, TRASCRITTA L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE O ISCRITTA UN'IPOTECA EX ART. 2818 C.C. A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELL'ASSEGNO DI Darsi ATTO CHE IL CONIUGE BENEFICIARIO CONSIDERA ISCRITTA A PROPRIO FAVORE LA TRASCRIZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE FAMILIARE O ISCRITTA, SEMPRE A PROPRIO FAVORE, L'IPOTECA A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELL'ASSEGNO.

AGGIUNGERE POI:

Le parti dichiarano che non ci sono state ulteriori formalità eseguite dall'una o dall'altra e, comunque, di non essere a conoscenza di altre formalità (trascrizioni o iscrizioni...) che siano state eseguite successivamente alla data delle certificazioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare, come sopra prodotte.

I legali delle parti e le parti stesse si obbligano a curare la trascrizione e voltura del presente verbale presso il competente ufficio – Agenzia del Territorio Ufficio della Pubblicità immobiliare, esonerando il Cancelliere dalla relativa responsabilità, obbligandosi, altresì, a depositare in Cancelleria entro 20 giorni dalla data di deposito del provvedimento la richiesta di trascrizione del provvedimento stesso, successivamente depositando in Cancelleria anche la copia della nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio competente.”

Agenzia del
TerritorioUFFICIO PROVINCIALE - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - DI VERONA
CIRCOSCRIZIONE DI
SEZIONE STACCATO DIRICHIESTA DI CERTIFICATO
O DI RILASCIO DI COPIA

DATA

NUMERO

PAG. CERTIFICATO GENERALE
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI AL SOGGETTO)CERTIFICATO SPECIALE
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI AL SOGGETTO ED AGLI IMMOBILI)RILASCIO DI COPIA
(COMPILARE LA SEZIONE DEI DATI RELATIVI ALLA FORMALITÀ)

TIPO RICHIESTA



IN CARTA SEMPLICE



IN CARTA BOLLATA

ATTENZIONE: Si avverte che la banca dati del registro immobiliare può contenere dati personali anche di natura sensibile e giudiziaria tutelati a norma del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196. L'uso improprio o eccessivo di dette informazioni è punibile ai sensi di legge.

A PARTIRE DAL

GIORNO MESE ANNO

A TUTTO IL

GIORNO MESE ANNO

RELATIVAMENTE ALLE SEGUENTI FORMALITÀ

TRASCRIPTIONI



A FAVORE



CONTRO

ISCRIZIONI



A FAVORE



CONTRO

PRIVILEGI



A FAVORE



CONTRO

DATI RELATIVI AL SOGGETTO

COGNOME

NOME

SESSO

GIORNO

DATA DI NASCITA
MESE ANNO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA

PROV. (a)

CODICE FISCALE

OVVERO

DENOMINAZIONE o RAGIONE SOCIALE

SEDE

PROV.

CODICE FISCALE

DATI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

N.	COMUNE	PROV.	TIPO DI CATASTO (b)	SEZIONE	MAPPA			DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO	
					FOGGO	PARTIC	SUB.	NUMERO	ANNO

DATI RELATIVI ALLA FORMALITÀ

TIPO

ANNO E NUMERO DI
REGISTRO PARTICOLARENUMERO
DI COPIE

DATI RELATIVI AL RICHIEDENTE

COGNOME E NOME

COMUNE

CODICE FISCALE

INDIRIZZO

FIRMA

ALL' ATTO DELLA RICHIESTA

IMPOSTA DI BOLLO

TASSA IPOTECARIA:

- Richiesta di stato o certificato
- Richiesta di copia di nota o titolo

TOTALE €

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRAZIONE A PROTOCOLLO:

N° DEL

ALL' ATTO DEL RILASCIO

IMPOSTA DI BOLLO

TASSA IPOTECARIA:

- Note visionate dall'ufficio n.

TOTALE €

REGISTRAZIONE A PROTOCOLLO:

N° DEL

TOTALE GENERALE €

a) Indicare la sigla automobilistica - Per gli stati esteri indicare EE.
b) Indicare U per Nuovo Catasto Urbano, T per Nuovo Catasto Terreni.

CIRCOLARE N. 27/E



Roma, 21 giugno 2012

OGGETTO: *Risposte a quesiti in materia di imposta di registro- Testo unico dell'imposta di registro, approvato con Decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131*

INDICE

<i>Premessa</i>	<i>2</i>
<i>1. DECRETO DI OMOLOGAZIONE DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI E DEL CONCORDATO PREVENTIVO</i>	<i>3</i>
<i>1.1 Decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti</i>	<i>3</i>

<i>1.2 Decreto di omologazione del concordato fallimentare con intervento del terzo assuntore.....</i>	<i>6</i>
2. ACCORDI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO.....	10
<i>2.1 Disposizioni patrimoniali in favore dei figli effettuate in adempimento di accordi di separazione e divorzio.....</i>	<i>10</i>
<i>2.2 Trasferimento, nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio, dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni 'prima casa' anteriormente al decorso del quinquennio</i>	<i>13</i>
3. CESSIONE DI AREA GRAVATA DA VINCOLO DI INDIFICABILITA' ASSOLUTA ALLA QUALE RISULTA CONNESSO UN DIRITTO DI CUBATURA.....	17
<i>3.1 Cessione di area gravata da vincolo di inedificabilità assoluta, in relazione alla quale sarà concesso da un Comune un diritto di cubatura su area ubicata in altri comprensori urbani.....</i>	<i>17</i>

Premessa

Con istanze indirizzate alla scrivente sono state rappresentate da Direzioni centrali e regionali di questa Agenzia, alcune tematiche di natura interpretativa in materia di imposta di registro.

Con la presente circolare, al fine di eliminare alcuni dubbi interpretativi ed assicurare l'uniforme applicazione dell'imposta sul territorio nazionale, si fornisce di seguito risposta ai quesiti proposti.

1. DECRETO DI OMOLOGAZIONE DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI E DEL CONCORDATO PREVENTIVO

1.1 Decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti

D: Si chiede di conoscere quale sia la corretta disciplina applicabile, ai fini dell'imposta di registro, al decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti previsto dall'articolo 182-*bis* del RD 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare).

Il dubbio interpretativo sorge in quanto, con riferimento all'atto di omologazione del concordato preventivo, con risoluzione 31 gennaio 2008, n. 28, è stato precisato che lo stesso deve essere assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale.

Tuttavia, sempre con riferimento al decreto di omologazione del concordato preventivo, la Corte di Cassazione ha avuto modo di affermare che, al fine di stabilire il corretto inquadramento di tale decreto, occorre rifarsi al criterio nominalistico.

Conseguentemente, l'atto di omologazione del concordato preventivo deve essere ricondotto nell'ambito applicativo della lettera g) dell'articolo 8 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) che dispone l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa per gli atti di omologazione.

In considerazione dei recenti orientamenti dei giudici di legittimità, si chiede di conoscere se per la registrazione del decreto di omologazione dell'accordo di

ristrutturazione dei debiti previsto dall'articolo 182-*bis* del RD 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare), l'imposta di registro debba essere applicata in misura fissa ovvero in misura proporzionale.

R: Con riferimento al quesito proposto appare utile ricordare che, con risoluzione 26 marzo 2012, n. 27, questa Agenzia ha fornito chiarimenti in ordine alla corretta tassazione applicabile ai decreti di omologazione del concordato preventivo.

In particolare, con la richiamata risoluzione, è stato chiarito, rivedendo le posizioni espresse con la risoluzione 31 gennaio 2008, n. 28, che i decreti di omologazione dei concordati con garanzia, così come quelli con cessione di beni devono essere assoggettati ad imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 8, lettera g) della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, che disciplina la tassazione degli atti "*di omologazione*".

Tale interpretazione è stata fornita anche in considerazione dei recenti orientamenti della Corte di Cassazione (v. sentenza 7 maggio 2007, n. 10352 e sentenza 7 settembre 2010, n. 19141) che, valorizzando una lettura di carattere nominalistico della disposizione recata dall'articolo 8 della Tariffa, allegata al TUR, afferma la riconducibilità del decreto di omologa del concordato preventivo con garanzia (nonché del concordato con cessione dei beni) alla previsione recata dall'articolo 8, lettera g), che dispone l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di 168 euro per gli atti giudiziari "*di omologazione*".

Nella richiamata risoluzione è stato, inoltre, chiarito che l'imposta trova applicazione in misura proporzionale nella differente ipotesi del concordato con trasferimento dei beni al terzo assuntore.

Con riferimento al decreto di omologazione degli accordi di ristrutturazione dei debiti, disciplinati dall'articolo 182-*bis* della legge fallimentare, si osserva che tali accordi sono caratterizzati da una prima fase a carattere stragiudiziale, nella quale il debitore e i creditori pervengono ad un accordo sul risanamento

dell'impresa mediante regolamento consensuale della situazione debitoria, ed una seconda a carattere giudiziale, nella quale l'accordo raggiunto, pubblicato nel registro delle imprese al fine di consentire la formulazione di eventuali opposizioni, è soggetto alla procedura di omologazione.

Il legislatore ha lasciato ampia libertà all'autonomia privata con riferimento all'oggetto del piano di ristrutturazione dei debiti.

L'istituto in questione, difatti, può prevedere l'estinzione delle obbligazioni mediante novazione, remissione, differimento della scadenza, *'pactum de non petendo'* o cessione dei beni ai creditori ai sensi dell'articolo 1977 e ss. del codice civile.

Ciò premesso, in ordine all'imposta di registro dovuta in fase di registrazione del decreto del Tribunale, avente ad oggetto l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti, si ritiene che la recente posizione espressa dalla giurisprudenza in ordine al trattamento fiscale del decreto di omologa del concordato preventivo, debba trovare applicazione anche in relazione ai provvedimenti di omologa degli accordi di ristrutturazione dei debiti.

Anche con riferimento a tali accordi, occorre far riferimento al riportato criterio di carattere nominalistico e, pertanto, ricondurli, ai fini dell'imposta di registro, nell'ambito applicativo di cui alla lettera g) dell'articolo 8 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, che reca la disciplina degli atti di omologazione.

Per tali decreti, trova, quindi applicazione l'imposta di registro nella misura fissa di 168 euro.

Da ultimo, si osserva che, in mancanza di una puntuale definizione da parte del legislatore del contenuto dell'accordo di ristrutturazione, non si può escludere, in linea di principio, la possibilità che detto accordo possa prevedere anche il trasferimento o la costituzione di diritti reali.

In tali ipotesi, si ritiene che l'atto giudiziario di omologazione di un accordo di ristrutturazione che costituisca titolo per il trasferimento o la costituzione di diritti reali su beni immobili o su unità da diporto ovvero su altri beni e diritti reali debba essere ricondotto all'ambito della disposizione recata dall'articolo 8,

lettera a), della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, con applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale.

1.2 Decreto di omologazione del concordato fallimentare con intervento del terzo assuntore.

D: Si chiede di conoscere quale sia la corretta tassazione applicabile per la registrazione di un decreto di omologa di un concordato fallimentare, con terzo assuntore.

La proposta di concordato formulata prevede, in particolare, che il terzo assuntore si accolli tutti i debiti della procedura concorsuale, con integrale liberazione della società insolvente e contestuale assunzione, a proprio favore, dell'attivo della procedura.

Si chiede di conoscere le modalità di tassazione del decreto, anche con riferimento al trasferimento dell'attivo fallimentare.

In proposito, si rappresenta che, a seguito dell'omologazione del concordato, il terzo assuntore ha acquisito al proprio patrimonio i seguenti elementi dell'attivo della società insolvente:

- 1) crediti *pro-soluto* e *pro-solvendo*;
- 2) depositi bancari;
- 3) la titolarità di azioni giudiziarie pendenti, di pertinenza della massa fallimentare (azioni revocatorie, azioni per l'accertamento del passivo fallimentare, azioni di responsabilità e azioni di recupero dei crediti);
- 4) crediti vantati verso l'Erario.

R: Come ricordato al punto 1.1., con risoluzione n. 27 del 2012, è stato precisato che i decreti di omologazione dei concordati sia con garanzia sia aventi ad oggetto la cessione dei beni ai creditori devono essere assoggettati ad imposta di registro in misura fissa, in quanto annoverabili tra gli atti di cui all'articolo 8,

lettera g) della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, avente ad oggetto gli atti "*di omologazione*".

L'imposta trova, invece, applicazione in misura proporzionale nella differente ipotesi del concordato con trasferimento dei beni al terzo assuntore.

Il concordato fallimentare con l'intervento del terzo assuntore, disciplinato dall'articolo 124 della legge fallimentare, si caratterizza in via generale per la circostanza che l'assuntore si obbliga a soddisfare i crediti concorsuali nella misura concordata, in base allo schema civilistico dell'accollo (articolo 1273 del codice civile) dietro corrispettivo della cessione delle attività fallimentari.

Contrariamente a quanto accade nella procedura di concordato con cessione di beni o in quella con garanzia, nel caso del concordato con terzo assuntore, l'atto giudiziario di omologa produce effetti immediatamente traslativi.

Pertanto, il decreto di omologa del concordato con intervento del terzo assuntore, in qualità di atto traslativo della proprietà dei beni a favore del terzo assuntore, deve essere assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale, in base a quanto stabilito dall'articolo 8, lettera a), della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, che prevede l'applicazione delle "*stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti*".

Resta fermo che tali atti non devono essere assoggettati all'imposta proporzionale nel caso in cui abbiano ad oggetto operazioni incluse nell'ambito applicativo dell'IVA, nel qual caso, in virtù del principio di alternatività IVA/Registro di cui all'articolo 40 del TUR, l'imposta di registro deve essere applicata in misura fissa.

Per quanto attiene alla determinazione della base imponibile, si ritiene che l'accollo delle obbligazioni scaturenti dal concordato da parte del terzo assuntore costituisca una disposizione intrinsecamente connessa a quella relativa al trasferimento dell'attivo fallimentare, essendo entrambe finalizzate a realizzare una vicenda giuridica unitaria ed inscindibile.

La connessione tra il trasferimento dell'attivo fallimentare in favore dell'assuntore e l'accollo delle obbligazioni scaturenti dal concordato non si

realizza in maniera soltanto occasionale né trova la sua fonte nella mera volontà delle parti. Infatti, il trasferimento all'assuntore dei beni compresi nell'attivo fallimentare ha il suo titolo esclusivo nel provvedimento di omologa del concordato (*cf.* sentenza Cass. Civ. 19 luglio 1982, n. 4239).

In proposito, appare opportuno sottolineare che nonostante il maggiore spazio concesso con la riforma all'autonomia negoziale nella determinazione del contenuto della proposta di concordato fallimentare, permangono limitazioni all'autonomia privata (a titolo esemplificativo, le azioni di pertinenza della massa trasferibili, i debiti del fallito che il proponente ha facoltà di non assumere ai sensi dell'articolo 124 della legge fallimentare) e, un seppur semplificato, controllo giurisdizionale.

In linea di principio, il trasferimento dei beni all'assuntore nell'ambito della proposta di concordato non consegue ad un calcolo di convenienza delle parti, ma trova la sua diretta connessione con l'accollo delle obbligazioni concordatarie, essendo i beni trasferiti funzionalmente destinati al soddisfacimento delle stesse.

Pertanto, con l'apertura del fallimento, i beni caduti nel fallimento sono gravati dal vincolo di indisponibilità determinato a carico del fallito in favore della massa dei creditori.

Il venir meno di tale vincolo e la conseguente possibilità di trasferire i beni del fallimento nella disponibilità dell'assuntore può verificarsi solo con l'omologazione del concordato fallimentare, caratterizzato dalla liberazione immediata del soggetto fallito e dalla cessione dei beni all'assuntore in corrispettivo dell'accollo da parte sua dei debiti che fanno carico al fallito.

La connessione oggettiva tra l'accollo delle obbligazioni concordatarie e il trasferimento dell'attivo fallimentare risulta tale da non consentire di ritenere ciascuna di esse espressione di un'autonoma capacità contributiva. Ne consegue che, ad avviso della scrivente, si rende applicabile la disposizione recata dall'articolo 21, secondo comma, del TUR, relativo agli atti contenenti più disposizioni che derivano necessariamente le une dalle altre.

In ossequio a tale disposizione normativa, l'imposta di registro si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa, da determinare avendo riguardo sia all'aliquota che alla base imponibile.

Occorre, quindi, porre a confronto l'imposizione gravante sulla parte del decreto relativo all'accollo dei debiti scaturenti dal concordato, soggetti all'imposta nella misura del 3 per cento ai sensi dell'articolo 9 della Tariffa ,parte prima, allegata al TUR, e l'imposizione gravante sui beni dell'attivo fallimentare trasferiti per effetto del concordato.

A seguito dell'omologazione del concordato, infatti, il terzo assuntore ha acquisito al proprio patrimonio l'attivo della società in fallimento che comprende i seguenti elementi:

- 1) crediti *pro-soluto e pro-solvendo*;
- 2) depositi bancari;
- 3) titolarità di azioni giudiziarie pendenti, di pertinenza della massa fallimentare (azioni revocatorie, azioni per l'accertamento del passivo fallimentare, azioni di responsabilità e azioni di recupero dei crediti);
- 4) crediti vantati verso l'Erario.

Con riferimento alla cessione dei crediti al terzo assuntore, si rammenta che le cessioni di crediti in denaro, non aventi causa di finanziamento, sono escluse dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 2, comma terzo, lettera a) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e, pertanto, in virtù del principio di alternatività IVA/registro, le stesse sono soggette ad imposta di registro con aliquota dello 0,50 per cento ex articolo 6 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Analogamente, la cessione all'assuntore dei crediti vantati verso l'Erario, quale cessione di crediti non aventi natura finanziaria, è assoggettata all'imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota dello 0,50 per cento sul loro ammontare ai sensi degli articoli 49 del TUR e 6 della Tariffa, parte prima, allo stesso allegata.

Sull'ammontare dei depositi bancari si applica l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50 per cento, atteso che la cessione di depositi bancari costituisce una cessione del credito.

Da ultimo, circa la cessione della titolarità di azioni giudiziarie pendenti di pertinenza della massa fallimentare, si ritiene che l'oggetto di tali cessioni possa individuarsi nel diritto controverso, atteso che le stesse consentono la successione a titolo particolare dell'assuntore nel diritto stesso (ad esempio nel caso delle azioni revocatorie del diritto a far dichiarare l'inefficacia dell'atto revocato). Ne consegue che, tali cessioni abbiano solo natura strumentale non comportando alcuna cessione anticipata dei beni o diritti cui le stesse si riferiscono (in tal senso con riguardo alla cessione delle azioni revocatorie cfr. sentenze Cassazione 31 agosto 2005, n. 17590 e 21 giugno 2000, n. 8419).

Pertanto, con riferimento alla parte del decreto di omologa del concordato in questione relativa alla cessione delle azioni di massa, si ritiene che la stessa esuli dall'ambito applicativo della disposizione di cui all'articolo 8, lettera a), della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

2. ACCORDI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO

2.1 Disposizioni patrimoniali in favore dei figli effettuate in adempimento di accordi di separazione e divorzio

D: Si chiede di conoscere se per gli atti di trasferimento in favore dei figli effettuati nell'ambito dei procedimenti di separazione e divorzio possa trovare applicazione il regime di esenzione previsto dall'articolo 19 della legge n. 74 del 1987.

Tale disposizione prevede l'esenzione dall'imposta di bollo, di registro ed ogni altra tassa, tra l'altro, per *“tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al*

procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio...".

Il quesito proposto riguarda, in particolare, il trattamento da riservare all'atto con il quale, nell'ambito di un accordo di separazione consensuale, un genitore, in qualità di proprietario della casa coniugale, dispone il trasferimento della nuda proprietà dell'immobile in favore dei figli.

R: L'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74 dispone che *"tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli artt. 5 e 6 della legge 1 dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa"*.

Come precisato dalla Corte Costituzionale con sentenza 11 giugno 2003, n. 202, l'esigenza di agevolare l'accesso alla tutela giurisdizionale, che giustifica il beneficio fiscale con riferimento agli atti del giudizio divorzile, è altresì presente nel giudizio di separazione, in quanto finalizzato ad agevolare e promuovere, in breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano sul coniuge non affidatario della prole.

Dal punto di vista oggettivo, le agevolazioni di cui al citato art. 19 si riferiscono a tutti gli atti, documenti e provvedimenti che i coniugi pongono in essere nell'intento di regolare i rapporti giuridici ed economici 'relativi' al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso.

L'esenzione recata dal citato articolo 19 della legge n. 74 del 1987 deve ritenersi applicabile ad accordi di natura patrimoniale non soltanto direttamente riferibili ai coniugi (quali gli accordi che contengono il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni mobili ed immobili all'uno o all'altro coniuge – cfr. Cass. 17 febbraio 2001, n. 2347) ma anche ad accordi aventi ad oggetto disposizioni negoziali in favore dei figli.

Al riguardo, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 11458 del 2005, ha precisato che *"la norma speciale contenuta nell'art. 19 L. 6 marzo 1987, n. 74 (...) dev'essere interpretata nel senso che l'esenzione "dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa" di "tutti gli atti, documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti del matrimonio" si estende "a tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di separazione personale dei coniugi", in modo da garantire l'adempimento delle obbligazioni che i coniugi separati hanno assunto per conferire un nuovo assetto ai loro interessi economici (Corte costituzionale 25 febbraio 1999, n. 41), anche con atti i cui effetti siano favorevoli ai figli (in questo senso già si era pronunciata la Corte costituzionale con sentenza 15 aprile 1992, n. 176, ma ancor più chiaramente e decisamente il principio è enunciato dalla sentenza della Corte costituzionale 11 giugno 2003, n. 202)".*

La richiamata interpretazione giurisprudenziale si fonda sulla considerazione che gli accordi a favore dei figli, stipulati dai coniugi nella gestione della crisi matrimoniale, oltre a garantire la tutela obbligatoria nei confronti della prole, costituiscono, talvolta, l'unica soluzione per dirimere controversie di carattere patrimoniale.

Pertanto, l'esenzione fiscale prevista dall'articolo 19 della legge n. 74 del 1987 deve ritenersi applicabile anche alle disposizioni patrimoniali in favore dei figli disposte in accordi di separazione e di divorzio a condizione che il testo dell'accordo omologato dal tribunale, al fine di garantire la certezza del diritto, preveda esplicitamente che l'accordo patrimoniale a beneficio dei figli, contenuto nello stesso, sia elemento funzionale e indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale.

2.2 Trasferimento, nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio, dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni 'prima casa' anteriormente al decorso del quinquennio

D: Si chiede di conoscere se si verifica la decadenza dall'agevolazione 'prima casa', fruita in sede di acquisto dell'immobile, nel caso di trasferimento della casa coniugale, effettuato in adempimento di accordi di separazione e divorzio, da parte di uno o di entrambi i coniugi.

In particolare, viene chiesto di conoscere se si verifica la decadenza dall'agevolazione nel caso in cui, nell'ambito dell'accordo omologato dal tribunale, venga previsto che:

- a) uno dei coniugi trasferisca all'altro, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, la propria quota del 50% della casa coniugale, acquistata con i benefici 'prima casa';
- b) in alternativa che entrambi i coniugi vendano a terzi la propria casa coniugale, prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, con rinuncia da parte di uno dei coniugi a favore dell'altro all'incasso del ricavato della vendita.

R: La nota II -bis) all'articolo 1 Tariffa, parte prima, allegata al TUR dispone, al comma 4, la decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' qualora si proceda al "... *trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici ... prima ... del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto*".

Al verificarsi della decadenza, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero della "differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata", nonché all'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 30 per cento e degli interessi di mora.

In caso di vendita dell'immobile nel quinquennio, la decadenza dall'agevolazione può essere evitata, in base a quanto previsto dalla citata nota II- bis), comma 4, dell'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, qualora, entro un anno dall'alienazione, si proceda all'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.

In linea generale, pertanto, qualora si trasferisca l'immobile acquistato con le agevolazioni *'prima casa'* e non si proceda all'acquisto entro l'anno di un nuovo immobile, da destinare ad abitazione principale, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita.

Con riferimento al quesito proposto, appare utile rilevare, tuttavia, che l'atto di trasferimento della quota del 50 per cento della casa coniugale, da parte di uno dei due coniugi all'altro, è effettuato in adempimento di un accordo di separazione o divorzio.

In relazione a tale trasferimento trova, quindi, applicazione il regime di esenzione previsto dall'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, secondo cui sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa *"Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio ..."*.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione (cfr. sentenza n. 7493 del 22 maggio 2002 che richiama la sentenza n. 2347 del 2001) è ferma nello statuire che le agevolazioni in questione *"... operano con riferimento a tutti gli atti e convenzioni che i coniugi pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice, i loro rapporti patrimoniali conseguenti allo scioglimento del matrimonio, ivi compresi gli accordi che contengono il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni mobili ed immobili all'uno o all'altro coniuge"*.

Come affermato dalla Corte Costituzionale (cfr. sentenza n. 202 dell'11 giugno 2003), il regime di esenzione disposto dall'articolo 19 risponde all'esigenza *"... di agevolare l'accesso alla tutela giurisdizionale che motiva e giustifica il beneficio fiscale con riguardo agli atti del giudizio divorzile..."* e *"... di*

separazione, anche in considerazione dell'esigenza di agevolare e promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano, ad esempio sul coniuge non affidatario della prole".

Di fatto, a parere della Corte, con la richiamata disposizione, il legislatore ha inteso escludere da imposizione gli atti del giudizio divorzile (o di separazione), al fine di favorire una rapida definizione dei rapporti patrimoniali tra le parti.

In considerazione di tale principio, si ritiene, pertanto, che tale regime di favore possa trovare applicazione anche al fine di escludere il verificarsi della decadenza dalle agevolazioni *'prima casa'* fruite in sede di acquisto, qualora in adempimento di un obbligo assunto in sede di separazione o divorzio, uno dei coniugi ceda la propria quota dell'immobile all'altro, prima del decorso del termine quinquennale.

Il trasferimento al coniuge concretizza, infatti, un atto relativo *"al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio..."*.

Si precisa che la decadenza dall'agevolazione è esclusa a prescindere dalla circostanza che il coniuge cedente provveda o meno all'acquisto di un nuovo immobile.

Tale interpretazione trova conferma in diverse sentenze delle Commissioni Tributarie. Si ricorda, in particolare la sentenza del 2 febbraio 2011 n. 8, con la quale la Commissione Trib. Centrale di Vicenza - sez. V ha ritenuto non applicabile il regime di decadenza previsto dalla citata nota II bis, comma 4, nel caso di trasferimento dell'immobile all'altro coniuge *"... al fine di dare esecuzione agli accordi presi in sede di separazione consensuale tra i coniugi"*.

La Commissione chiarisce che tale cessione *"costituisce atto emanato in stretta esecuzione del decreto giudiziale di omologazione della separazione tra i coniugi, e le caratteristiche assolutamente peculiari del negozio 'de quo', che non ubbidisce a un 'animus donandi' ma alla volontà di definire i rapporti patrimoniali in seguito alla risoluzione del rapporto matrimoniale, sotto l'egida*

del Tribunale, giustifica la non riconducibilità della fattispecie nell'alveo della disposizione di cui al citato n. 4".

A parere della scrivente, la decadenza dall'agevolazione *'prima casa'* può essere esclusa anche nel diverso caso in cui l'accordo omologato dal tribunale preveda che entrambi i coniugi alienino a terzi la proprietà dell'immobile, con rinuncia da parte di uno dei coniugi a favore dell'altro, all'incasso del ricavato della vendita; in tal caso, tuttavia, la decadenza può essere esclusa solo nel caso in cui il coniuge - al quale viene assegnato l'intero corrispettivo derivante dalla vendita - riacquisti, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Infatti, ancorché in relazione all'atto di trasferimento dell'immobile a terzi non trovi applicazione il regime di esenzione previsto dall'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, (in quanto il contratto di compravendita non trova la propria causa nel procedimento di separazione e divorzio), occorre comunque considerare che, nel caso in esame, il coniuge tenuto a riversare le somme percepite dalla vendita all'altro coniuge non realizza, di fatto, alcun arricchimento dalla vendita dell'immobile. Il ricavato della vendita è, infatti, percepito interamente dall'altro coniuge in capo al quale resta fermo, conseguentemente, l'onere di procedere all'acquisto di un altro immobile, da adibire ad abitazione principale.

Si rileva, inoltre, che il coniuge cedente, sia nel caso in cui trasferisca la propria quota dell'immobile all'altro coniuge sia nel caso in esame in cui ceda a terzi l'immobile e riversi il ricavato della vendita all'altro coniuge, si priva del bene posseduto a favore dell'altro e, pertanto, non appare coerente un diverso trattamento fiscale delle due operazioni. Tale soggetto non è, quindi, tenuto ad acquistare un nuovo immobile per evitare la decadenza.

Come chiarito, sull'altro coniuge che percepisce l'intero corrispettivo della vendita incombe l'obbligo di riacquistare, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale, secondo le regole ordinarie.

Solo in tale ipotesi, non si verifica la decadenza dal regime agevolativo *'prima casa'* fruito in relazione all'acquisto della casa coniugale.

3. CESSIONE DI AREA GRAVATA DA VINCOLO DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA ALLA QUALE RISULTA CONNESSO UN DIRITTO DI CUBATURA

3.1 Cessione di area gravata da vincolo di inedificabilità assoluta, in relazione alla quale sarà concesso da un Comune un diritto di cubatura su area ubicata in altri comprensori urbani.

D: Si chiedono chiarimenti in ordine al trattamento fiscale applicabile ad un atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento tra società di capitali di un'area gravata da vincolo di inedificabilità assoluta, che l'acquirente trasferirà successivamente al Comune a fronte del riconoscimento, da parte del comune stesso, di un diritto di cubatura di valore corrispondente all'area ceduta, collocato su un'area ubicata in altro comprensorio urbano.

R: L'articolo 36, comma 2, del DL 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, dispone che, ai fini dell'applicazione, tra l'altro, dell'IVA, dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi *"....un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

L'articolo 2, terzo comma, del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, nell'elencare le operazioni non considerate cessioni di beni ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (per mancanza del presupposto oggettivo), individua, alla lettera c), *"le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni"*.

Sulla base del combinato disposto delle norme citate, l'imponibilità ai fini IVA è collegata alla destinazione edificatoria che il terreno possiede al momento della cessione.

Ai fini della determinazione del trattamento fiscale applicabile all'atto di trasferimento in esame, occorre tener conto del fatto che l'atto di cessione tra le due società non ha ad oggetto esclusivamente l'area gravata da vincolo di inedificabilità ma, altresì, l'aspettativa connessa alla futura "*compensazione edificatoria*", in virtù della quale la società proprietaria, a fronte della successiva cessione dell'area non edificabile — in favore del comune — riceverà da quest'ultimo una cubatura di valore corrispondente, collocata su un'area ubicata in altri comprensori urbani.

Pertanto, nell'ipotesi in cui il contratto di compravendita consenta di distinguere la parte di corrispettivo ascrivibile alla cessione del terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria dalla parte riconducibile alla cessione della futura cubatura nella nuova localizzazione, si ritiene applicabile il seguente trattamento tributario.

La parte di corrispettivo ascrivibile alla cessione di terreni non edificabile va assoggettata ad imposta di registro nella misura proporzionale dell'8 per cento, come previsto dall'articolo 1, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, mentre il residuo importo del corrispettivo, riconducibile alla cessione dei diritti edificatori nella nuova localizzazione, rientra, in base all'articolo 2 del DPR n. 633 del 1972, nel campo di applicazione dell'IVA e sconta, pertanto, l'imposta con applicazione dell'aliquota ordinaria del 21 per cento.

Laddove le parti, invece, non operino alcuna distinzione nell'ambito del corrispettivo dovuto, l'intera operazione deve essere assoggettata ad imposta di registro nella misura ordinaria dell'8 per cento, come previsto dal citato articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA