Lunedi' 16/06/2025

Plusvalenza per il coniuge che rivende quanto acquisito in sede di separazione o divorzio

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta Interpello n. 153/2025.
I trasferimenti immobiliari attuati in sede divorzio e di separazione (Corte Cost n.154/1999), sono per legge â€œesenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassaâ€• (art.19 L. 74/1987).
In genere, i giudici preferiscono demandare questi trasferimenti ai notai, dato che si tratta di â€œcampi minatiâ€• giuridici, cosparsi di insidie e nullitÃ formali, non sempre agevolmente gestibili da chi non vi si dedica con continuitÃ . La giurisprudenza (Cass SU 21761/2021) ha comunque riconosciuto validitÃ anche ai trasferimenti giudiziali, cui si estendono i benefici fiscali.
Benefici che perÃ², per lâ€™Agenzia delle Entrate (Risposta a interpello n. 153/2025), non riguarderebbero la rivendita effettuata nei successivi cinque anni dal coniuge che lâ€™ha acquisito, che sarebbe soggetta ad imposta sulla plusvalenza come â€œreddito diversoâ€• (art. 67 c.1 lett. b), Â DPR Â 917/1986, TUIR). In pratica, la differenza tra il prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti e quello di rivendita (art. 68 c. 1 TUIR) viene tassata con lâ€™aliquota ordinaria IRPEF, a meno che si scelga di pagarla subito, tramite il notaio, al 26 % (l'art. 1 c. 496, L.266/ 2005).
Dato che non Ã¨ facile individuare il valore di partenza, lâ€™improvvido interpellante aveva chiesto lumi allâ€™Agenzia, che non ha mancato di fornirli. Sul presupposto che lâ€™atto sia sempre da considerarsi a titolo oneroso, l'ha infatti prontamente assoggetto a tassazione, partendo dal valore dichiarato nel provvedimento giudiziale o nellâ€™accordo omologato.
GiÃ il presupposto Ã¨ discutibile. Lâ€™agenzia lo ripesca da una risalente risoluzione del 17 ottobre 1984, n. 22, per cui â€œil trasferimento in proprietÃ della quota di un immobile tra ex coniugi, in ottemperanza a quanto deciso dalla sentenza che ha disposto la cessazione degli effetti civili del matrimonio Ã¨ senz'altro da considerare a titolo onerosoâ€• poichÃ© trova il suo â€œfondamento nella sentenza di divorzio che ha posto un regolamento economico tra gli exÂ coniugi, ma al contempo la causa dello stesso Ã¨ rinvenibile nello scambio tra il valore del fabbricato ceduto e la tacitazione di ogni pretesa economica da parte dell'avente causaâ€•.
La causa dei contratti (art. 1325 n.2) c.c.) non Ã¨ mai pacifica in generale, i giuristi vi si arrovellano da secoli solo per spiegare che cosa sia, figuriamoci in questo caso. La Cassazione, ci spiega che â€•le attribuzioni patrimoniali dallâ€™uno allâ€™altro coniuge [â€¦] sfuggonoÂ alle connotazioni classiche dellâ€™atto di donazione [...] eÂ a quello di un atto di vendita. (Cass. 23/1899). E, come nella canzone di Jarabe de Palo, â€œdependeâ€•. De que depende?Â â€œdalla possibilitÃ di ricondurlo, in concreto, ad una causa che, trovando titolo nei pregressi rapporti anche di natura economica delle parti e nella necessitÃ di darvi sistemazione nel momento della dissoluzione del vincolo, giustifichi lo spostamento patrimoniale tra i coniugiâ€•(Cass.26127/2024). Â
Tradotto: se risulta che salda i conti tra i coniugi il trasferimento ha causa â€œsolutoriaâ€• perchÃ© adempie agli obblighi di mantenimento di coniuge e figli, ed Ã¨ oneroso; se no Ã¨ gratuito, e quindi, tra lâ€™altro, piÃ¹ agevolmente revocabile ex art. 2901 c.c. (Cass. 26127/2024). Â
In generale l'atto dovrÃ considerarsi oneroso, ma se lâ€™Agenzia calcola lâ€™imposta partendo dal valore attribuito allâ€™immobile o a quanto versato all'atto, contraddice lo stesso presupposto da cui parte, dato che il â€œcorrispettivoâ€• non si esaurisce nellâ€™eventuale importo versato, nemmeno sempre, dal cessionario al cedente, ma rientra in un piÃ¹ ampio accordo volto a definire la crisi coniugale, la cui quantificazione non Ã¨ mai prevista, perchÃ© non serve, nemmeno a fini fiscali data la totale esenzione da

imposte. Esenzione che non Ã¨ tra lâ€™altro limitata alle imposte indirette, inerenti il trasferimento, ma estesa ad â€œogni altra tassaâ€•, comprese quindi quelle sui "redditi" che da quel trasferimento derivano, che non evidenziano capacitÃ contributiva, nÃ© reddito prodotto.
Del resto lâ€™esenzione si estende anche allâ€™imposta (ex art.15 DPR 601/1973) prevista per i mutui finalizzati ad estinguere il finanziamento richiesto da entrambi i coniugi per lâ€™acquisto (Risposta ad interpello n. 260/2022) ed Ai trasferimenti effettuati ai figli, se costituiscono â€œelemento essenziale e condizione indispensabile per giungere alla soluzione della crisi coniugaleâ€• Â (Circ. n. 27/E, Â 21 giugno 2012). Câ€™Ã¨ da chiedersi quale sarebbe in tal caso il valore di partenza. ed Ã¨ facile rispondere che non câ€™Ã¨, perchÃ© non câ€™Ã¨ un prezzo dâ€™acquisto nÃ© una contropartita economica quantificabile. La richiesta dellâ€™Agenza Ã¨ dunque priva di legittimazione costituzionale e sistematica. Non vi si ravvisa infatti nemmeno la ratio sottesa allâ€™imposta sulla plusvalenza, evidenziata dalla stessa Agenzia nella tassazione dei â€œguadagni derivanti dalle cessioni immobiliari poste in essere con l'intento speculativoâ€•, difficile da immaginare, a meno di ritenere che la separazione o il divorzio costituisca un â€œaffareâ€•, per i coniugi e la loro famiglia. Magari per qualcuno ...

Notaio Gianfranco Benetti