

La rinuncia alla comproprietà può avere lo sconto prima casa

Beni immobili

 *IL Sole 24 Ore* | NORME E TRIBUTI | 20 DICEMBRE 2018 | Angelo Busani

All'atto di rinuncia alla quota di comproprietà di un'abitazione si può applicare l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa": lo afferma la sentenza della Ctr Veneto 1325 del 22 novembre 2018 (relatore Corletto).

Il Codice civile contempla la rinuncia alla quota di comproprietà in tre particolari fattispecie (dalle quali si desumono, in linea generale, la legittimità e gli effetti dell'atto di rinuncia alla comproprietà):

- a) l'articolo 882, secondo cui il comproprietario di un muro comune può esimersi dall'obbligo di contribuire nelle spese di riparazione e ricostruzione, rinunciando al diritto di comunione;
- b) l'articolo 1104, secondo cui ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto;
- c) l'articolo 1118, comma 2, che invece, stante il carattere "necessario" delle parti condominiali di un edificio, esclude la rinunciabilità della loro comproprietà.

L'atto di rinuncia alla quota di comproprietà è dunque atto unilaterale che non necessita, per la sua efficacia, dell'accettazione degli altri comproprietari, in capo ai quali pertanto si produce (per il fatto che il diritto del comproprietario è un "diritto sul tutto", solamente limitato dal concorrente diritto degli altri contitolari) un automatico, proporzionale e non rifiutabile incremento delle quote.

Sotto il profilo tributario, non trattandosi di un atto a titolo oneroso, l'atto di rinuncia alla comproprietà va tassato con l'imposta di donazione, che si applica ai «trasferimenti (...) a titolo gratuito» (articolo 2, comma 47, Dl 262/2006), tenendo conto che «si considerano trasferimenti anche (...) la rinuncia a diritti reali» (articolo 1, comma 1, Dlgs 346/1990).

L'imposta di donazione si calcola in base al rapporto (di coniugio, di parentela o di affinità) eventualmente intercorrente tra donante e donatario, il che, nel caso della rinuncia, va declinato in termini di rapporto sussistente tra il soggetto rinunciante e il soggetto beneficiario della rinuncia. Se si tratta di una rinuncia "tra coniugi", l'aliquota d'imposta è attestata al 4%, applicabile alla parte del valore del diritto oggetto di rinuncia (per i fabbricati, si utilizza come base imponibile il valore "catastale") che eccede la soglia di un milione.

Quanto alle imposte ipotecaria e catastale, esse sono dovute con le aliquote del 2 e dell'1% sul valore imponibile. A meno che in capo al beneficiario della rinuncia ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", caso nel quale le imposte ipotecaria e catastale degradano alla misura fissa di 200 euro per ciascuna di esse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA