

L'ATTO DI SCIoglIMENTO DELLA DONAZIONE SCONTA LE IMPOSTE FISSE

L'atto con il quale le parti, senza pattuire alcun corrispettivo, sciolgono concordemente una donazione tra di esse precedentemente intervenuta sconta le sole imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 200,00.

Questo è il principio che l'Agenzia delle Entrate ha stabilito con la risoluzione n. 20/E del 14 febbraio 2014 trattando approfonditamente il tema della tassazione applicabile all'atto di risoluzione per mutuo consenso senza corrispettivo della donazione avente ad oggetto diritti reali immobiliari.

In detta risoluzione l'Agenzia, nel ribadire secondo quanto stabilito precedentemente (risoluzione 14.11.2007 n. 329) che l'atto di scioglimento del contratto per mutuo consenso è sottoposto all'imposta di registro proporzionale, si è spinta ad esaminare la fattispecie in cui per lo scioglimento non sia pattuito alcun corrispettivo.

In questo caso secondo l'Agenzia l'atto di scioglimento del contratto precedente ha – come già affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza 31.10.2012 n. 18844 – un effetto ripristinatorio retroattivo, che riporta cioè le parti nelle precedenti rispettive posizioni e questo indipendentemente dalla causa giuridica del contratto precedente. In questa logica, così come lo scioglimento del vincolo non costituisce presupposto per la restituzione delle imposte versate in occasione del precedente contratto, allo stesso modo la mancata previsione di un corrispettivo per lo scioglimento fa sì che non esista la possibilità (prevista dall'art. 28 del Testo Unico di imposta di registro) di assoggettare a tassazione il contratto a causa della mancanza, appunto, della materia imponibile rappresentata dal corrispettivo.

Conseguentemente dall'atto di scioglimento della donazione, caratterizzato dalla autonoma causa di estinguere gli effetti del precedente contratto, deriva il solo effetto di restituzione del bene immobile all'originario donante. Ma tale effetto non è di per sé appunto evento rilevante ai fini della tassazione.

Diversamente ove dalla risoluzione derivino invece prestazioni patrimoniali, ovvero venga pattuito un corrispettivo per la risoluzione, risulterà applicabile in conformità all'art. 28 comma del TUR l'imposta di registro in misura proporzionale, venendo il corrispettivo in questa diversa fattispecie a configurare una nuova e autonoma obbligazione dell'atto di risoluzione.

Per le motivazioni esposte l'Agenzia ha stabilito quindi che l'atto di scioglimento della precedente donazione immobiliare, eliminando ab origine gli effetti del precedente contratto con effetto retroattivo è sottoposto alle sole imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 200,00 ciascuno.

La circolare, nell'esaminare gli effetti dell'atto di scioglimento stabilisce infine un altro importante principio, in tema di imposte dirette, secondo il quale, data l'eliminazione all'origine degli effetti del precedente trasferimento ormai risolto, ai fini delle plusvalenze immobiliari rientranti tra i redditi diversi di cui agli artt. 67 e 68 del TUIR, il termine quinquennale rilevante ai fini della plusvalenza è la data dell'acquisto originario.

Detta conseguenza è estremamente importante ai fini di tassazione diretta in quanto la determinazione della data da cui decorrono gli effetti ha una stretta incidenza sul momento in cui si considera acquistato l'immobile e quindi sul quinquennio di possesso decorso il quale la plusvalenza non è più tassata.

Conseguentemente in caso di successiva rivendita del bene precedentemente donato il quinquennio decorre non dalla data dell'atto di scioglimento ma da quella antecedente d'acquisto dell'immobile da parte dell'originario donante.

Questo principio appare di notevole rilievo pratico perchè nella maggior parte dei casi è proprio l'esigenza di procedere a vendita di beni donati che costringe donante e donatario a sciogliere la donazione tra loro precedentemente intervenute e ciò al fine di rendere più agevole la circolazione del bene nei confronti dei terzi acquirenti che sarebbero altrimenti potenzialmente esposti all'azione di restituzione di cui agli artt. 561 e 563 del codice civile.

(estratto dal sito notaioauteri.it)