
Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



Wolters Kluwer

Consenso a costituzione di ipoteca

– v. *Concessione di ipoteca*.

Consolidazione del diritto di usufrutto, uso e abitazione

■ **Ambito di applicazione** – Col termine “consolidazione” o “consolidamento” di usufrutto, si intende il fenomeno della riunione dell’usufrutto con la nuda proprietà (specialmente a seguito di rinuncia all’usufrutto o di morte dell’usufruttuario). Lo stesso dicasi per i diritti di uso e abitazione.

Oltre che per morte dell’usufruttuario (art. 979 c.c.) l’usufrutto si estingue a seguito di prescrizione per non uso ventennale (art. 1014 c.c.), perimento della cosa (art. 1014 c.c.), nonché per ***Rinuncia all’usufrutto*** da parte dell’usufruttuario.

■ **Disciplina civilistica** – In caso di *estinzione del diritto di usufrutto, uso o abitazione* per morte, non uso o rinuncia, non vi è trasferimento del diritto dall’usufruttuario al nudo proprietario: il “consolidamento dell’usufrutto” è espressione del principio di elasticità del dominio, per effetto del quale il diritto del nudo proprietario, non più compresso dal diritto di usufrutto, si espande in quello di piena proprietà.

Differente è la spiegazione dell’estinzione dell’usufrutto per effetto della *riunione di diritti reali complementari* nella stessa persona, acquistati entrambi a seguito di un trasferimento per atto tra vivi o *mortis causa*: riunendosi nella stessa persona i diritti di nudo proprietario e di usufruttuario, non ha senso parlare di consolidamento di usufrutto.

■ **Consolidazione per fatti naturali** – La consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà per fatti naturali (morte dell’usufruttuario, scadenza del termine) non comporta il pagamento di alcuna imposta (art. 48, co. 1, Tur, § 17).

L’imposta relativa alla riunione dell’usufrutto alla nuda proprietà trasferita a titolo oneroso con atti posti in essere quando era in vigore il R.D. 30 dicembre 1923, n. 3269, si applica solo se la consolidazione del diritto di usufrutto si è verificata anteriormente al 1.1.1973 (art. 80, co. 2, Tur, § 2). Dal 1.1.2025 gli aggiornamenti delle intestazioni catastali conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto in qualità di titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione sono effettuati dall’Agenzia delle entrate in esenzione da tributi e oneri, sulla base delle comunicazioni effettuate all’anagrafe tributaria (art. 8, co. 1, D. Lgs. 139/2024). La domanda di voltura deve essere presentata solo qualora operi un diritto di accrescimento (art. 8, co. 2, D. Lgs. 139/2024).

■ **Consolidazione per rinuncia** – La consolidazione per rinuncia dell’usufruttuario è soggetto alla tassazione delle ***Rinunce pure e semplici*** e quindi può essere assimilato a un trasferimento, gratuito od oneroso (a seconda della tesi seguita).

Continuazione di società in impresa individuale

A seguito del recesso di SOCIO PRIMO, SOCIO SECONDO è rimasto unico socio di una s.n.c. Tre mesi dopo decide di non ricostituire la pluralità dei soci, ma di continuare la società in forma d’impresa individuale.

■ **Ambito di applicazione** – Rientra nella fattispecie in esame la continuazione di società in impresa individuale da parte di uno dei soci, in caso di scioglimento della società per mancata ricostituzione della pluralità dei soci nel termine di sei mesi.

■ **Natura ed effetti** – L'atto con il quale uno dei soci recede da una società in nome collettivo composta da due soli soci, dando quietanza dell'avvenuta liquidazione della quota, mentre l'altro contestualmente dichiara di non voler ricostituire la pluralità dei soci, ma di voler proseguire in proprio l'attività d'impresa, quale imprenditore individuale, rientra nell'assegnazione a socio di azienda. Ciò in quanto lo scioglimento della società, quando riguarda una società di persone, non determina alcuna modificazione soggettiva dei rapporti facenti capo all'ente, la titolarità dei quali si concentra nell'unico socio rimasto; Una siffatta vicenda non integra una trasformazione nel senso tecnico inteso dall'art. 2498 cod. civ., riferito alla trasformazione di una società da un tipo ad un altro, bensì un rapporto di successione tra soggetti distinti, distinguendosi, appunto, persona fisica e persona giuridica per natura, e non solo per forma (Cass. civ. Sez. V Sent., 16.2.2007, n. 3670).

■ **Trattamento tributario** – La continuazione di società in impresa individuale si sostanzia in una Assegnazione a socio di azienda (cioè dell'intero complesso aziendale facente capo alla società) (Circ. 29.5.2013, n. 18/E, § 6.34), pertanto rientra nella categoria delle assegnazioni ai soci (art. 4, co. 1, lett. d, Tur/tar/II, § 17) e in particolare nelle assegnazioni ai soci di altri beni (art. 4, co. 1, lett. d, n. 2, Tur/tar/I, § 20), assoggettate al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa.

Non è configurabile una trasformazione in senso tecnico della società di persone in impresa individuale, ma un semplice rapporto di successione tra soggetti distinti. La fattispecie non integra una Cessione di azienda tra società ed impresa individuale, in quanto la continuazione dell'attività sociale nella diversa forma dell'impresa individuale è sempre preceduta dallo scioglimento della società e dalla liquidazione della stessa, concludendosi con l'assegnazione del patrimonio sociale residuo (i.e. dell'azienda) al socio superstite. Così ricostruita, tale vicenda negoziale (assegnazione di azienda ad un socio) è soggetta ad imposta di registro in misura fissa e non rientra nel campo di applicazione dell'Iva (Cass. civ. Sez. V, 16.2.2007, n. 3671; Cass. civ. Sez. V Sent., 16.2.2007, n. 3670).

Se nell'azienda vi sono immobili, si percepisce l'imposta ipotecaria con l'aliquota ordinaria del 2% (art. 1 Tuic/tar, § 1) e l'imposta catastale con l'aliquota ordinaria dell'1% (art. 10, co. 1, Tuic, § 2), sull'imponibile ipocatastale (valore lordo degli immobili).

Contratti che trasferiscono diritti edificatori

■ **Nozione** – I diritti edificatori sono quei diritti attribuiti a un soggetto a seguito di perequazione, incentivazione o compensazione della cessione di aree al comune e sono svincolati dalla possidenza di un fondo cui collegarli. In senso lato, quando si parla di diritti edificatori si fa riferimento al diritto di edificare su un determinato terreno di propria proprietà, in base a quanto prevedono gli strumenti urbanistici del Comune di riferimento.

■ **Disciplina civilistica** – Secondo la dottrina privatistica, si tratterebbe di un diritto di natura reale, per cui la Cessione di cubatura rientra negli atti traslativi onerosi di beni immobili (Ris. 17.8.1976, n. 250948; Cass. civ. Sez. V, 14.5.2007, n. 10979). Secondo l'orientamento pubblicistico, fatto proprio dalla Cassazione, la cessione di cubatura è un atto immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale, non richiedente

la forma scritta “ad substantiam”, trascrivibile ex art. 2643, n. 2-bis, c.c., assoggettabile ad imposta proporzionale di registro come atto ‘diverso’ avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale (Cass. civ. Sez. Unite Sent., 9.6.2021, n. 16080) dal momento che il diritto edificatorio non ha natura reale, non inerisce al terreno, non costituisce una sua qualità intrinseca ed è trasferibile separatamente da esso (Cass. civ., Sez. Unite, 29/10/2020, n. 23902). Tesi alla quale aveva già aderito l’AF (Risp. 18.1.2023, n. 69/E).

■ **Disciplina civilistica** – Allo scopo di dirimere la controversa, dall’1.1.2025 il legislatore ha disposto che la cessione di diritti edificatori comunque individuati rientra nell’ambito degli **Altri atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale** (art. 9 Tur/tar/I, § 1).

■ **Richiesta di registrazione** – Non essendo previsti *codici specifici*, si segue la *codifica* degli altri atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale (*Mod69/I/VII*).

Codice negozio	7000	ALTRI ATTI AVENTI PER OGGETTO PRESTAZIONI A CONTENUTO PATRIMONIALE (<i>Mod69/I/VII</i>)
Danti causa	Debitore, Creditore	Tutti i destinatari degli effetti giuridici dell’atto si indicano come <i>danti causa</i> (<i>Mod69/I/VII</i>)
Aventi causa	–	Non si compila
Imponibile registro	Corrispettivo della cessione	Soggetto a registro: ammontare dei corrispettivi pattuiti per l’intera durata del contratto (art. 43, co. 1, lett. h, Tur, § 9) Soggetto a Iva: ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti (art. 13, co. 1, Iva, § 1)
Agevolazione tipo	Codice agevolazione	Si indica il <i>codice agevolazioni entrate</i> oppure 0 = ASSENZA DI AGEVOLAZIONI
Soggetto a Iva		Si evidenzia se l’atto è <i>soggetto a Iva</i>

■ Tassazione

	Codice tributo	Senza trascr.	Con trascr.	Riferimenti normativi
E	9802 – Imposta di bollo	45	–	Altri atti ricevuti o autenticati da notai non soggetti a pubblicità (art. 1, co. 1-bis.1, n. 4, Bol/tar/I, § 3.4)
		–	155	Altri atti (non traslativi, costitutivi o dichiarativi) soggetti a pubblicità immobiliare (art. 1, co. 1-bis, n. 3, Bol/tar/I)
E	9814 – Imposta registro atti	200	200	In misura fissa, in caso di atti soggetti ad Iva (art. 40, co. 1, Tur, § 2)
		3%	3%	In misura proporzionale, in caso di atti soggetti a registro (art. 9 Tur/tar/I, § 1), col minimo di euro 200 (art. 41, co. 2, Tur, § 5) In misura fissa, in caso di atti soggetti ad Iva
E	9805 – Imposta ipotecaria	–	200	Trascrizioni di atti e sentenze che non comportano trasferimento di proprietà (art. 4, Tuic/tar, § 1)
T	9806 – Tassa ipotecaria	–	35	Per esecuzione della sola formalità immobiliare (n. 1.1 Tuic/tab)

Contratto a favore di terzi

PROMITTENTE PRIMO vende un terreno agricolo a STIPULANTE PRIMO che lo acquista con effetto convenuto che alcuni degli effetti del contratto si produrranno a favore di un terzo che non ha partecipato alla sua formazione (art. 1411 c.c.).

■ **Ambito di applicazione** – Rientra nella fattispecie in esame ogni negozio in cui sia stato convenuto che alcuni degli effetti del contratto si produrranno a favore di un terzo che non ha partecipato alla sua formazione (art. 1411 c.c.).

■ **Disciplina civilistica** – Il legislatore dichiara valida la stipulazione a favore di un terzo, qualora lo stipulante vi abbia interesse, anche morale. Salvo patto contrario, il terzo acquista il diritto contro il promittente per effetto della stipulazione. Questa però può essere revocata o modificata dallo stipulante, finché il terzo non abbia dichiarato, anche in confronto del promittente di volerne profittare.

In caso di Revoca della stipulazione a favore del terzo o di Rifiuto del terzo della stipulazione a suo favore, la prestazione rimane a beneficio dello stipulante, salvo che diversamente risulti dalla volontà delle parti o dalla natura del contratto (art. 1411 c.c.).

In caso di Accettazione del terzo viene confermato e reso irrevocabile l'acquisto del diritto già effettuato in terzo al terzo.

■ **Trattamento tributario del contratto a favore del terzo** – Il contratto dev'essere codificato in base agli effetti che produce tra le parti contraenti, nonché all'effetto che produce tra stipulante e terzo. Pertanto, le agevolazioni per l'acquisto della prima casa possano essere riconosciute anche al soggetto che, pur non essendo parte del contratto, abbia acquistato il diritto reale e quindi, in caso di Contratto a favore di terzi (AGEVOLAZIONE/1, § 1.2.5).

Le parti possono anche convenire che il terzo acquisti il diritto solo dopo la dichiarazione di volerne profittare (art. 1411, co. 2, c.c.). In questo caso, se è convenuto che tutti gli effetti del contratto siano subordinati all'adesione del terzo, si applicano i principi degli Atti sottoposti a condizione sospensiva (art. 27, co. 1, Tur, § 1).

■ **Richiesta di registrazione** – Si utilizza la codifica degli atti traslativi a titolo oneroso (Mod69/I/I).

Codice negozio: 1x01	Codice categoria	1 = ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO (Mod69/I/I)
	Codice diritto	X = Variabile in base al diritto (Mod69/II)
	Codice oggetto	01 = TERRENI AGRICOLI COMPRESSE LE SCORTE, I FABBRICATI RURALI E LE ALTRE PERTINENZE, SITUATI NEL TERRITORIO DELLO STATO (Mod69/III)
Danti causa	Alienante	Si intende per <u>dante causa</u> chi perde il diritto (Mod69/II), quindi il venditore
Aventi causa	Acquirente	Si intende per <u>avente causa</u> chi acquista il diritto (Mod69/II), quindi il terzo che beneficia dell'acquisto
Imponibile registro	Valore del bene / prezzo di vendita	Valore dichiarato in atto dalle parti; in mancanza, o se superiore, il prezzo di vendita (art. 51, co. 1, Tur, § 2). Non è possibile chiedere l'applicazione del <u>prezzo/valore</u>
Agevolazione tipo	0	Si indica il <u>codice agevolazioni entrate</u> : 0 - ASSENZA DI AGEVOLAZIONI perché non è richiesta alcuna agevolazione

Codice tipo terreno	0	Si indica il <i>codice tipo terreno</i> : 0 = TERRENO AGRICOLO.
Soggetto a Iva	NO	Non si valorizza il campo <i>soggetto a Iva</i> anche quando la cessione è posta in essere da <i>soggetti passivi Iva</i> (perché <i>operazione fuori campo Iva</i>)
Dati opzione 496	Se del caso	Si compila se il venditore (diverso dai <i>soggetti passivi Iva</i>) richiede di pagare l' <i>imposta sostitutiva sulle plusvalenze</i>
Dati mediatori	Se del caso	In caso di <i>intervento di mediatori</i> , devono essere indicati i <i>dati mediatore</i>
Modalità pagamento	SI	Devono essere indicate le <i>modalità di pagamento del corrispettivo</i>
Credito d'imposta	Se del caso	Qualora si usufruisca del <i>credito d'imposta per riacquisto prima casa maturato in atto precedente e non utilizzato</i> o del <i>credito d'imposta per contratto preliminare</i> si indicano gli elementi per individuarlo

■ **Tassazione** – Si segue la normale tassazione (nella fattispecie, v. *Atti traslativi a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale*).

Il terzo può chiedere tutte le agevolazioni che gli competono, tra le quali l'agevolazione per l'acquisto della prima casa; le dichiarazioni possono essere rese dal terzo che interviene in atto, o anche in un documento da allegare all'atto (AGEVOLAZIONE/1, § 1.2.6).

Si indica l'esistenza o l'inesistenza dei rapporti di coniugio o parentela in linea retta, tra promittente e terzo.

■ **Trattamento tributario dell'attribuzione al terzo** – Occorre poi individuare e codificare gli effetti che il contratto produce tra stipulante e terzo. A tal fine l'attribuzione al terzo può essere fatta:

- a titolo di adempimento di un'obbligazione precedentemente assunta; in tal caso costituisce adempimento e non determina una attribuzione patrimoniale;
- a titolo di *Datio in solutum* ed in tal caso si codifica e si versano le imposte anche su tale ulteriore negozio
- a titolo di *donazione indiretta*° ed in tal caso si applica la disciplina delle *liberalità collegate*°.

Ai fini dell'imposta sulle donazioni, l'imposta non si applica nei casi di donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto (*art. 1, co. 4-bis, Tus.*). Ciò comporta che:

- se l'atto sconta l'imposta di registro o l'Iva in misura proporzionale, non si applica l'imposta sulla liberalità collegata costituita dall'attribuzione del diritto a terzo a titolo gratuito; l'attribuzione non deve essere codificata e non è considerata donazione;
- se l'atto conta l'*imposta di registro in misura fissa* (si pensi ad una vendita con agevolazione PPC) deve essere codificata anche la *donazione indiretta*° tra lo stipulante e il terzo.

Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKL**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



Wolters Kluwer