

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n.11-2020/T*

## **“LA DIVISIONE NEL SISTEMA DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI”**

*di Francesco Raponi*

*(Approvato dalla Commissione Studi Tributari il 31/01/2020)*

### *Abstract*

Lo studio intende approfondire l’operatività del negozio divisorio nel sistema delle plusvalenze immobiliari.

Ad una prima analisi volta ad analizzare la neutralità che caratterizza la divisione in relazione al conseguimento di plusvalenze segue una verifica della sua attualità alla luce della recente sentenza della Cassazione sulla natura costitutivo traslativa della divisione. Viene confermata la conclusione iniziale della neutralità e con l’occasione vengono analizzati gli aspetti propri della divisione e dei conguagli divisionali nel sistema dei redditi diversi. Vengono inoltre tracciati i tratti distintivi tra divisione e permuta e dei conguagli in natura.

\*\*\*

*Indice:* Introduzione; 1. La neutralità della divisione nel sistema delle plusvalenze immobiliari; 1.1 Efficacia neutrale della divisione – particolarità; 1.2 Fattispecie che producono efficacia patrimoniale; 2. Divisione con conguagli; 2.1 Divisione e versamenti in danaro nelle tecniche di apporcionamiento; 2.1.1 Corresponsione di somme di danaro a favore di condividenti diversa dai conguagli; 2.1.2 Conguagli perequativi; 2.1.3 Conguagli compensativi della eccedenza rispetto alla quota di diritto; 3. Conguagli che emergono in sede di controllo; 4. Conguagli in natura; 5. Divisione e permuta - masse plurime.

\*\*\*

### **Introduzione**

Nel sistema delle plusvalenze immobiliari la divisione viene in risalto soprattutto per la sua irrilevanza, ponendosi come atto neutro, non costituendone un fatto generatore e perché da essa non può essere desunto il costo fiscale del bene da prendere come riferimento ai fini della determinazione del differenziale da sottoporre ad imposizione in caso di vendita che lo abbia ad oggetto. Infatti, come nell’applicazione dell’imposta di registro, anche in relazione al sistema delle plusvalenze immobiliari il negozio divisorio<sup>1</sup> si caratterizza perché non solo non produce alcun

---

<sup>1</sup> Con la differenza che nell’ambito di applicazione dell’imposta di registro tale connotazione è operata direttamente dal legislatore (arg. ex art.34 e art.3 Tariffa parte prima allegato A del Tur; in questo senso Studio Cnn n.183-2019/T “L’incidenza della sentenza della Cassazione n. 25021/19 sul trattamento fiscale della divisione” - est. A. Pischetola - G. Petteruti), mentre con riferimento alle imposte dirette, in mancanza di una specifica disciplina normativa, si giunge alle medesime conclusioni in via interpretativa.

trasferimento di ricchezza<sup>2</sup> ma anche perché costituisce una mera regolarizzazione di diritti atteso che ciascun dividendo deve essere considerato titolare esclusivo dei beni assegnati con effetto ex tunc dalla data di acquisto in comune<sup>3</sup>.

La neutralità della divisione comporta in particolare che per stabilire tale ultimo valore si debba far rinvio al titolo di acquisto che aveva dato origine alla massa comune e non al medesimo atto di divisione.

Tale conclusione è valida non solo con riferimento a fabbricati e terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria che formino oggetto di una cessione onerosa posta in essere dopo una divisione, ma anche quando la stessa operazione riguardi terreni edificabili.

In relazione ai primi beni, la fattispecie potrà risultare idonea a far conseguire una plusvalenza imponibile solo in dipendenza del titolo originario e non della divisione, e quindi soltanto nel caso in cui lo stesso negozio acquisitivo risulti essere infraquinquennale e non ricorrano altre cause di esclusione (es. provenienza per successione - abitazione principale). E sempre nel titolo originario, e senza alcuna limitazione, andrà individuato il costo fiscale dei terreni edificabili<sup>4</sup> che formino oggetto di una cessione onerosa potendo tale trasferimento risultare idoneo "in ogni caso" al conseguimento di plusvalenze ai sensi dell'art. 67 - lett b) tuir.

Il rinvio potrà riferirsi ad uno od anche a più titoli originari specie quando vengano conclusi negozi complessi<sup>5</sup> nei quali<sup>6</sup> l'acquisto e la rivendita siano posti in essere contestualmente potendo far emergere differenziali imponibili.

Tali considerazioni iniziali sono sostanzialmente condivise sia dalla giurisprudenza<sup>7</sup> che dalla Agenzia delle Entrate, tanto che l'attenzione con riferimento al tema delle plusvalenze immobiliari è stata soprattutto incentrata su altre tematiche, ovvero stabilire se il costo della divisione potesse

---

2 Studio n.73-2005/T "Tassazione dei conguagli nelle divisioni" - est. F. Formica, par. 1, esprime il concetto con riferimento all'ambito applicativo dell'imposta di registro.

3 Argomentando dalla efficacia retroattiva della divisione di cui all'art. 757 cc.

4 Fatti salvi i casi in cui risultino applicabili le particolari disposizioni previste dall'art. 68 del Tuir per i terreni lottizzati.

5 Quali permuta-donazione-divisione oppure compravendita tra coeredi di diritti di provenienza parte successoria e parte per atto inter vivos e successiva divisione.

6 Si indica un quadro riassuntivo delle fattispecie di rivendita precedute da divisione:

A) Rivendita di fabbricati e terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria pervenuti a seguito di divisione: 1. Titolo di origine eredità - si fa riferimento al titolo ereditario e quindi la rivendita risulterà esente da plusvalenze; 2. Titolo di acquisto atto inter vivos - si fa riferimento all'atto acquisitivo e non alla divisione. Quindi in caso di rivendita rileveranno le cause di esclusione della decorrenza del quinquennio da calcolarsi da tale atto e non dalla divisione e della destinazione ad abitazione principale. Nel caso in cui il titolo di acquisto sia in tutto o in parte una donazione occorrerà far riferimento in tutto o in parte al titolo di acquisto in capo al donante.

B) Rivendita di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria pervenuti a seguito di divisione: 1. Titolo di origine eredità - si fa riferimento al titolo ereditario e quindi la rivendita risulterà plusvalente se prendendo come riferimento il valore dichiarato nella successione emerge un differenziale; 2. Titolo di acquisto atto inter vivos - si fa riferimento all'atto acquisitivo e non alla divisione. Quindi in caso di rivendita rileverà il valore indicato nell'atto. Nel caso in cui il titolo di acquisto sia in tutto o in parte una donazione occorrerà far riferimento anziché al titolo di acquisto in capo al donante allo stesso atto di donazione da cui andranno desunti i relativi valori.

7 Anche se in relazione alle imposte indirette Cass 16.11.2012 n. 20119 e Cass 30.07.2010 n. 17866.

essere fatto valere come costo incrementativo<sup>8</sup>, e se il costo di acquisto dei terreni detenuti in comproprietà prima della divisione<sup>9</sup> potesse essere rivalutabile.

La natura dichiarativa del negozio divisorio sul piano tributario e la neutralità che ne deriva non sono state infatti mai messe in discussione<sup>10</sup>, e solo a seguito della emanazione della recente sentenza n.25021/19 della Cassazione a Sezioni Unite, che in sede civilistica ha attribuito alla divisione natura costitutivo-traslativa, si potrebbe porre il problema se lo stesso negozio possa continuare ad essere apprezzato come in passato, oppure, al contrario, se debba concorrere nella determinazione delle plusvalenze immobiliari in una nuova veste, oltre che quale titolo da cui desumere il costo fiscale del bene, anche quale diretto presupposto d'imposta<sup>11</sup>.

Se a tali fini infatti bastasse soltanto un atto costitutivo-traslativo di diritti reali si potrebbe effettivamente porre la questione di un nuovo apprezzamento del negozio divisorio anche nel sistema delle plusvalenze immobiliari<sup>12</sup>. Peraltro non potrebbero rappresentare un argomento ostativo a tale eventuale nuova configurazione neanche le difficoltà che comunque emergerebbero

---

8 Va risolta positivamente la questione relativa al riconoscimento del costo sostenuto per la divisione (spese tecniche progettuali, catastali, legali e notarili) come costo incrementativo del valore fiscale del bene oggetto di rivendita. Argomentando dalla norma generale ex art.68 tuir infatti non si dovrebbero avere dubbi a risolvere positivamente la questione, non solo riguardo ai costi in rapporto diretto con l'atto divisionale ma anche quelli sostenuti in precedenza, come quelli successivi e dipendenti dalla apertura della successione (in questo senso Ctr. Milano n. 3309 del 1.6.2019).

9 Con riguardo alla cessione onerosa di terreni ricevuti a seguito di divisione va posta anche la questione della possibile rideterminazione del costo fiscale dei terreni detenuti in comproprietà che peraltro non risulta pacifica. Da un lato c'è chi (Corsini in Il Fisco n.13 del 2008, pag 1-2299) la nega ritenendo necessario che il soggetto che voglia beneficiarne risulti titolare della intera proprietà alla data di riferimento prevista dalla norma. Dall'altro c'è invece chi (Abritta-Cacciapaglia ecc. cit., vol.1, pag.1302 par 7.3) ritiene che anche il comproprietario possa beneficiare della rivalutazione relativamente all'intero terreno e non solamente per la quota di proprietà indivisa. Si ritiene tuttavia preferibile la soluzione intermedia che consenta la rivalutazione della sola quota indivisa (valorizzando per intero il terreno e scorporandone il valore pro quota) o in alternativa a seguito della divisione attendere l'anno successivo per beneficiare della possibile rivalutazione qualora venisse riproposta.

10 Studio n 73-2005/T "Tassazione dei conguagli", cit. La divisione è un atto dichiarativo se e nei limiti in cui essa realizza l'assegnazione a ciascuno dei dividendi di beni aventi valore conforme all'entità proporzionale della propria quota di diritto.

11 È bene precisare peraltro che specie in tale ultima accezione la problematica non avrebbe potuto interessare solo la divisione con conguagli di cui si parlerà più avanti ma anche quella che si concluda per tutti i dividendi con una attribuzione proporzionata della quota di fatto a quella di diritto.

12 Il dubbio, peraltro, potrebbe essere alimentato anche da quei documenti di prassi che sembrerebbero far dipendere la rilevanza nel sistema delle plusvalenze immobiliari esclusivamente dalla natura costitutiva di diritti reali del negozio giuridico come nel caso di costituzione onerosa di servitù. (Ris.210/2008 per la rinuncia a servitù). La rilevanza ai fini del conseguimento di plusvalenze della costituzione di servitù era stata messa in discussione perché pur avendo natura costitutiva non comporta la perdita di disponibilità del bene (Studio n.21-2012/T "Plusvalenze immobiliari: aspetti notarili" est. F. Raponi, par 3.2.2 e note 19 e 20). Più correttamente la costituzione di servitù a titolo oneroso potrebbe far maturare plusvalenze solo se realizza un arricchimento del costituente e non perché si tratta di una costituzione di diritti reali onerosa. L'accento deve essere spostato sull'arricchimento patrimoniale pur dovendo ovviamente concorrere ai fini della emersione di plusvalenze immobiliari anche l'aspetto costitutivo/traslativo di diritti reali.

nell'individuare i due parametri su cui calcolare il differenziale<sup>13</sup>, essendo possibile rinvenire nella normativa vigente<sup>14</sup> dei criteri che potrebbero offrire un supporto in tal senso.

Tuttavia, come si vedrà, nonostante i contenuti della recente sentenza della Cassazione, si può continuare a ritenere che l'atto divisorio nel sistema delle plusvalenze immobiliari possa essere considerato ancora un atto neutro, tale da non poterne costituire un presupposto d'imposta e neanche valere come titolo di acquisto da cui desumere il costo fiscale del bene che fosse oggetto di una successiva alienazione.

Principalmente perché, come emergerà meglio più avanti, l'idoneità della fattispecie divisoria al conseguimento di plusvalenze non dipende soltanto dalla qualificazione della natura dichiarativa o traslativa del negozio generatore ma anche e soprattutto dagli effetti che lo stesso produce. Con la precisazione però che rispetto all'applicazione dell'imposta di registro, ove ai sensi dell'art.20 del Tur rilevano solo gli effetti giuridici prodotti dall'atto presentato alla registrazione, qui vengono in gioco anche e soprattutto gli effetti economici della fattispecie divisoria<sup>15</sup>.

L'analisi che consente di formulare la conclusione della neutralità cui si è pervenuti, infatti, come si vedrà, più che sulle risultanze dell'atto va condotta su un piano sostanziale<sup>16</sup>, ricordando peraltro che la disciplina propria sulle imposte dirette in generale è orientata in tale direzione<sup>17</sup>.

Argomentando in tal modo non ci si potrà basare su modelli interpretativi propri della disciplina dell'imposta di registro.

## **1. La neutralità della divisione nel sistema delle plusvalenze immobiliari**

Alla luce di quanto appena sostenuto, al fine di stabilire se la divisione possa costituire o meno il presupposto per l'emersione di plusvalenze immobiliari, occorrerà appurare anche con riferimento a tale negozio, così come previsto per gli altri contratti di trasferimento rilevanti a tal fine, se e

---

<sup>13</sup> Essendo evidentemente complicato distinguere un "corrispettivo" nel senso richiesto dall'art 68 Tuir in una vicenda in cui la stessa Corte esclude un rapporto derivativo tra i dividendi, oppure rinvenire "il costo fiscale del bene" quando il cedente/condividente ha in effetti acquisito solo una quota in comproprietà specie se si consideri che la divisione ove consentito è regolata con l'applicazione dei valori catastali.

<sup>14</sup> Si sarebbe potuto comunque far ricorso per la determinazione del corrispettivo al criterio del valore normale che l'art 9 comma 2 del Tuir indica per individuare il corrispettivo diverso dal danaro, e per la individuazione del costo fiscale, ad un criterio di proporzionalità già utilizzato dal Fisco sia in ordine alla costituzione della servitù che in relazione ad atti costitutivi/traslativi del diritto di superficie. Per alcuni spunti si veda Studio n.45-2011/T "Plusvalenze immobiliari: lo stato dell'arte", pag.26, est M. Cignarella - M. Basilavecchia.

<sup>15</sup> Anche secondo l'orientamento prevalente della Cassazione (Cass 13.3.2014) gli effetti che rilevano nel sistema delle imposte sui redditi sono quelli economici relativi alla sostanza delle operazioni e non solo quelli giuridici riferiti ai singoli negozi. Il concetto può essere espresso anche con riferimento al negozio divisorio. Si veda sul tema A. Carinci "I profili di rilevanza fiscale del contratto: spunti di riflessione", in *Corrispettività*, cit., pag. 415 e segg.

<sup>16</sup> Rileva anche il momento in cui si producono che in materia di divisione dovrà essere calibrato con l'efficacia retroattiva ex art 757c.c.

<sup>17</sup> La Cassazione con ordinanza n.27049 del 23.10.2019 ha precisato che quello che assume rilevanza per il diritto tributario (nel sistema delle imposte sui redditi) è la sostanza del fenomeno economico sottostante alle forme giuridiche. In questo senso, L. Abritta, L. Cacciapiglia, V. Carbone, E. De Fusco, F. Sirianni "Testo Unico delle imposte sui redditi", Ipsoa Milano 2009, pag. 116.

quando produca effetti<sup>18</sup> realizzativi<sup>19</sup> oltre che costitutivo-traslativi<sup>20</sup>; il che si traduce nel verificare, caso per caso, se a vantaggio di uno o più condividenti si siano prodotti mutamenti economicamente rilevanti della propria situazione patrimoniale. In caso contrario la qualificazione dell'intera operazione risulterà neutrale<sup>21</sup> e non realizzativa<sup>22</sup> anche se sul piano giuridico potrà essere considerata costitutivo-traslativa<sup>23</sup>.

### 1.1 Efficacia neutrale della divisione - particolarità

Nello specifico occorre stabilire cosa si intenda che la divisione produca effetti neutrali-patrimoniali e perché la produzione di tali effetti non si ponga in contrasto con la natura costitutivo-traslativa che la Suprema Corte le ha assegnato.

Per chiarire meglio il concetto occorre muovere dal principio di carattere generale ricordato più sopra secondo cui l'imposta sulle plusvalenze immobiliari nella specifica applicazione dei redditi diversi<sup>24</sup>, pur traendo origine da un atto oneroso costitutivo-traslativo di diritti reali, è volta a colpire solo la nuova ricchezza<sup>25</sup> e soltanto nella misura in cui abbia inciso incrementandolo l'assetto economico del soggetto passivo.

Ciò significa che pure con riferimento alla divisione l'eventuale fatto generatore delle plusvalenze immobiliari non si esaurirebbe solo nella sussistenza di una fattispecie costitutivo-traslativa onerosa ma sarebbe richiesto anche che il condividente maturi un arricchimento patrimoniale<sup>26</sup> come quello che si verifica ad esempio con una speculazione<sup>27</sup> immobiliare<sup>28</sup>.

---

18 Il concetto di effetto realizzativo è utilizzato dal sistema tributario in diverse accezioni. Ad esempio per far valere come imponibile il passaggio dal sistema Irpef a quello Ires come nel caso di trasformazione di società semplice in società commerciale e viceversa.

19 A. Fedele in "Profilo dell'imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili", pag. 387 e nota 20, analizza l'effetto realizzativo nel sistema delle plusvalenze. Lo stesso autore (pag.422), con riferimento alle aree fabbricabili, arriva anche ad ipotizzare come fattispecie plusvalente la divisione senza conguagli.

20 L'art.67 lett. a) e b) Tuir parla espressamente di plusvalenze "realizzate" mediante cessione a titolo oneroso.

21 Sono operazioni neutrali quelle dalle quali non emerge materia imponibile. Sono invece operazioni realizzative quelle che possono determinare nuovi redditi come le plusvalenze. L'AE utilizza tale termine nella ris. n.64/2008 per definire una operazione non produttiva di reddito nel sistema delle imposte sui redditi.

22 Fatta salva la fattispecie divisoria cui si accompagna la regolamentazione delle attribuzioni in eccedenza rispetto alla quota di diritto mediante la dazione di conguagli in danaro o in natura. Su cui infra.

23 Ad esempio per conseguire una plusvalenza imponibile non è sufficiente una vendita ma occorre che il venditore abbia conseguito un differenziale positivo.

24 Il termine "plusvalenza" postula infatti l'esistenza di due grandezze da porre a raffronto e consiste nella differenza tra il valore attuale di un bene (corrispettivo o valore normale) e il suo costo di acquisizione (così testualmente M. Leo "Le imposte sui redditi nel Testo Unico", Tomo 1, pag. 1335).

25 Che si sintetizza nell'effetto realizzativo. R. Lupi "Diritto Tributario", Parte Speciale, 9 edizione, Giuffrè 2007, pag 29, chiarisce che nella definizione di reddito come nuova ricchezza la novità si riferisce evidentemente alla precedente situazione patrimoniale del titolare. Occorre che una qualche ricchezza si aggiunga alla precedente. Nella divisione proporzionata non si verifica questo effetto.

26 M. Leo, cit., pag.1100, precisa che per configurare un reddito non è sufficiente una fonte produttiva onerosa che si ponga in rapporto di causa-effetto ma occorre anche che il reddito costituisca un accrescimento patrimoniale imputabile alla stessa fonte. Da ciò si può desumere che la divisione "proporzionata" non comporta mai un

Proprio tali premesse non consentono di includere la divisione tra gli atti che possano valere come presupposti d'imposta per l'emersione di plusvalenze, perché, come recita la stessa sentenza della Cassazione n.25021/19, sul piano puramente economico<sup>29</sup> è chiaro che il passaggio dalla contitolarità pro quota dei beni comuni alla titolarità esclusiva non si traduce in un incremento patrimoniale per il condividente<sup>30</sup>.

Pertanto, pur avendo natura costitutivo-traslativa, la divisione potrà essere apprezzata diversamente rispetto al passato solo sul piano civilistico, ma non anche su quello fiscale e per quanto qui interessa su quello delle plusvalenze immobiliari<sup>31</sup>, conservando tutt'ora lo stesso effetto patrimoniale fiscalmente neutro<sup>32</sup> che aveva in passato, perché gli elementi che compongono il patrimonio del condividente non acquisiscono un maggiore valore di scambio<sup>33</sup> ma mantengono il medesimo valore di origine <sup>34</sup>.

---

accrescimento patrimoniale e se lo comportasse in quanto non proporzionale non rilevarebbe comunque se non sia previsto un ristoro economico della sproporzione.

27 Studio CNN n.45-2011, cit., pag. 2. La presunzione assoluta di speculatività non è stata ritenuta incostituzionale da Corte Cost. 22.7.1999 n 346 in Boll. Trib. 1999, 1711 (così anche F. Tesauro Istituzioni di diritto Tributario Parte speciale Ottava edizione Utet 2010 pag. 86 nota 123)

28 F. Tesauro, cit., pag 86 nota 122, precisa che nelle ipotesi previste è normalmente diagnosticabile la presenza di un disegno speculativo. Nello stesso senso più volte l'Agenzia delle Entrate evoca la "finalità speculativa" che sottenderebbe il regime delle plusvalenze immobiliari. Si veda ris. n.105/2007 e ris. n.219/ 2008. G. Falsitta "Manuale di diritto tributario", 5 ed., Cedam 2008, pur ritenendo che il concetto di "intento speculativo" sia stato abbandonato, valorizza comunque la necessità che emerga un differenziale tra prezzo di cessione e quello relativo all'acquisto. Entrambe le posizioni consentono di escludere che la divisione possa essere ritenuta una fattispecie potenzialmente plusvalente.

29 Cass. n. 25021/2019, cit. pag. 26.

30 Cass n.25021/2019, cit. pag. 26.

31 Non incide sugli assetti economici in capo ai soggetti interessati che rimangono immutati rispetto alla situazione di comproprietà. In termini reddituali la "perdita patrimoniale" del diritto di comproprietà è compensata e per questo si pone come neutra sul piano delle imposte sui redditi dalla "acquisizione in termini patrimoniali" di un diritto analogo di pari valore. Come accade con riguardo al risarcimento del lucro cessante che se riguarda una perdita patrimoniale è fiscalmente neutro (R. Lupi cit, pag 38).

32 Nella disciplina delle imposte sui redditi l'effetto patrimoniale si traduce nella assenza di ricavi e di plusvalenze.

33 G. Falsitta "Manuale di diritto tributario", parte speciale, Padova Cedam 2008, pag. 5, definisce appunto "plusvalenza" il maggiore valore di scambio acquisito da taluni elementi che compongono il patrimonio.

34 La questione sul piano scientifico si inserisce nell'ambito del tema più ampio della nozione di reddito. V. Matroiacovo in "La rilevanza dei profili funzionali nella disciplina sostanziale dei tributi", pag. 96 e segg., in "Corrispettività onerosità e gratuità profili tributari" a cura V. Ficari e V. Mastroiacovo, Giappichelli Torino 2014, ove è anche richiamata in nota la posizione della più recente dottrina. Sul punto anche F. Tesauro, cit. pag. 26. Tuttavia si arriverebbe in ogni caso ad escludere che la divisione (senza emersione di conguagli) possa far emergere plusvalenze imponibili. Nel caso si aderisca al concetto di "reddito prodotto", come peraltro (tranne alcuni casi specie nel reddito d'impresa) ha fatto il nostro legislatore tributario, perché andrebbero valorizzati solo profili reddituali derivanti da una fonte produttiva onerosa intesa come produzione di nuova ricchezza che non può ravvisarsi in una divisione che sul piano fiscale ha un'efficacia patrimoniale e non realizzativa. Ma la conclusione non sarebbe diversa neanche aderendo al concetto di "reddito entrata" in forza della quale si potrebbe ritenere assoggettata ad imposizione qualsiasi entrata "patrimoniale". Nello specifico con riguardo alla divisione, stante il mero effetto redistributivo, mancherebbe la variazione in positivo che per potersi configurare tale categoria di reddito occorrerebbe che si realizzi nel patrimonio del soggetto passivo nell'arco temporale del periodo d'imposta; la situazione patrimoniale rimarrebbe esattamente identica a quella iniziale. Si veda ris. n.136 del 14.6.2007 ove si precisa che la divisione è lo strumento giuridico

La stessa sentenza della Corte di Cassazione n.25021/2019 non ha mancato di rilevare nello stesso senso che la divisione non ha perso l'essenza di atto con cui si procede alla regolarizzazione di diritti e non ha un'efficacia ricognitiva di effetti giuridici già verificatisi, avendo al contrario causa meramente attributiva e distributiva<sup>35</sup>; ha chiarito inoltre che la divisione non costituisce titolo di acquisto in senso economico precisando che "l'idea secondo cui la divisione non costituirebbe titolo di acquisto dei beni assegnati in proprietà esclusiva può essere condivisa a patto di restringerne il significato al piano puramente economico"<sup>36</sup>.

## **1.2 Fattispecie che producono efficacia patrimoniale**

Le conclusioni sopra prospettate oltre che al negozio divisorio sono comuni ad altre fattispecie contrattuali che possono produrre anche effetti neutrali e non necessariamente realizzativi. Si pensi ad esempio alla vendita di un bene immobile conclusa per un corrispettivo pari od inferiore al costo fiscale del bene che ne formi oggetto o alla permuta<sup>37</sup> tra due beni di ugual valore oppure alla liquidazione al socio recedente di una somma di danaro o di un bene immobile pari al valore fiscale della partecipazione<sup>38</sup>.

Si può trovare un valido fondamento a quanto sostenuto argomentando dall'art. 9, 5° comma, del Tuir da cui è possibile rilevare un elemento comune a tutte tali fattispecie<sup>39</sup>.

Il rinvio contenuto in tale norma, la quale prevede che ai fini delle imposte sui redditi per alcune tipologie di negozi costitutivi-traslativi onerosi, cui oggi apparterebbe la divisione, vale il medesimo regime dettato per la cessione onerosa, deve essere inteso infatti in senso ampio e non limitato solo alle operazioni che possano far conseguire un reddito imponibile. La disciplina cui si rinvia, come si evince dall'inciso "ai fini delle imposte sui redditi", non può essere letta soltanto con riferimento ad una vendita realizzativa ma anche ad una cessione neutrale e come tale risultare irrilevante sul piano reddituale<sup>40</sup>. Pertanto applicando l'art. 9, 5° comma, del Tuir anche per la

---

attraverso il quale si attribuisce a ciascuno la titolarità esclusiva su una parte di beni della massa comune "corrispondente per valore" alla quota spettante nello stato di indivisione.

<sup>35</sup> Cass. 25021/2019 cit. pag. 29.

<sup>36</sup> Cass. 25021/2019 cit. pag. 26.

<sup>37</sup> Nella divisione l'effetto neutrale è insito nella struttura stessa del negozio come desumibile dall'impianto normativo e si configura perché non incide incrementandoli sui redditi dei dividendi. Si potrà porre infatti una problematica di rilevanza delle plusvalenze solo quando ad essa si accompagni un evento ulteriore volto a comporre la sproporzione delle attribuzioni che non rispettino il rapporto tra quota di diritto e quota di fatto e soltanto nella misura ad esso limitata. Nella permuta l'effetto neutrale non è previsto da una norma ma potrebbe essere dipendente solo da una scelta operata delle parti, che possono optare per una attribuzione cui assegnino il medesimo valore, oppure per un valore di scambio nel quale uno dei beni che ne formi oggetto riceva una valorizzazione minore o superiore rispetto all'altro generando conguagli. Questo scenario può avere un riflesso importante in materia di controlli da parte degli organi del Fisco.

<sup>38</sup> Anche nel caso specifico della assegnazione di bene al socio il cui valore sia pari al costo fiscale della partecipazione.

<sup>39</sup> L. Abritta L. Cacciapiglia V. Carbone E. De Fusco F. Sirianni "Testo Unico delle imposte sui redditi", Ipsoa Milano 2009, Tomo 1, pag 116, chiarisce al riguardo che alle operazioni elencate nell'art.9, 5° comma, potrebbe essere attribuita natura realizzativa.

<sup>40</sup> L'art.9, 5° comma, infatti non esclude l'applicazione delle norme che, come possibile per la cessione onerosa, consentono non solo di far emergere redditi imponibili, ma anche quelle che disciplinano un effetto neutrale sul piano delle imposte sui redditi.

divisione costitutiva e traslativa di diritti reali potranno valere le stesse regole dettate per la vendita che realizzi solo un effetto patrimoniale-neutrale e non necessariamente quelle che disciplinano un effetto realizzativo.

## **2. Divisione con conguagli**

A questo punto occorre verificare se le conclusioni indicate con riferimento al negozio divisorio in generale possano valere anche in relazione alla divisione con conguagli.

L'analisi della problematica deve muovere dalla definizione di conguaglio divisionale ed inoltre dalla relativa applicazione sul piano tributario.

Come noto il conguaglio è lo strumento, consistente nella corresponsione di una somma di danaro ma che può concretizzarsi anche se di rado in un trasferimento di un bene, utilizzato per riequilibrare la posizione dei dividendi onde eliminare eventuali sperequazioni tra gli stessi che vengono a generarsi quando l'assegnazione divisionale dei beni superi i limiti di valore della quota di diritto spettante ad uno o più di essi.

Si parla di conguaglio nell'art.728 del codice civile, secondo cui l'ineguaglianza in natura nelle quote si compensa con un equivalente in danaro, e ai fini della applicazione dell'imposta di registro nell'art.34 del Tur, ma non ne è prevista invece una analoga disciplina nel sistema delle imposte sui redditi ed in particolare in quello relativo alle plusvalenze immobiliari.

### **2.1 Divisione e versamenti in danaro nelle tecniche di apporzionamento**

Per la qualificazione dei conguagli divisionali in relazione al sistema delle plusvalenze immobiliari occorre muovere dalla considerazione di fondo che non si potrà definire come conguaglio rilevante su tale piano ogni forma di corresponsione di somme di danaro prevista in un accordo divisorio. Neanche se la stessa fosse posta a carico di un dividendo ed a favore di un altro e neanche nel caso in cui la relativa obbligazione venisse estinta con provvista non appartenente alla massa comune<sup>41</sup>.

Questa premessa genera delle conseguenze importanti in ordine all'inquadramento delle differenti fattispecie divisorie in funzione della loro rilevanza ai fini del conseguimento di plusvalenze immobiliari<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Nella applicazione dell'imposta di registro invece l'amministrazione Finanziaria ritiene che se un soggetto paghi il conguaglio di tasca propria è come se stesse acquistando quota parte dei beni e da ciò fa dipendere l'applicazione della imposizione più elevata rispetto a quella propria degli atti aventi natura dichiarativa. Al contrario la Cassazione con diverse sentenze (Cass. n.17866/2010; Cass n.20119/2012; Cass n. 17512/2017; Cass. n.7606/2018; Cass n.20736/2019) ha invece sostenuto che la valutazione sulla tassazione del conguaglio con applicazione dell'imposta proporzionale sui trasferimenti deve essere effettuata non in termini di provenienza della somma utilizzata ma da una valutazione sul valore dei beni costituenti la quota di fatto calcolato con riferimento al valore della intera massa. Pertanto il conguaglio che viene versato fino a concorrenza della quota di diritto spettante sulla massa comune anziché alla imposta sui trasferimenti dovrà essere assoggettato ad imposta di registro nella percentuale dell'1% prevista per gli atti di natura dichiarativa.

<sup>42</sup> Soprattutto valorizzando la posizione espressa dalla Cassazione (Cass. n.17866/2010; Cass. n. 20119/2012; Cass. N 17512/2017; Cass. n.7606/2018; Cass. n.20736/2019) con riferimento all'applicazione dell'imposta di registro che riguardo ai profili impositivi propri del sistema delle plusvalenze immobiliari dovrebbe incontrare meno problemi ad essere accolta. Si veda nota 40.

### **2.1.1 Corresponsione di somme di danaro a favore di condividenti diverse dai conguagli**

Si dovrà concludere per la neutralità della divisione quando l'attribuzione di danaro sia effettuata con provvista già ricompresa nella massa dividenda<sup>43</sup>.

In tal caso peraltro non si potrebbe parlare neanche di conguaglio divisionale in senso tecnico ma di divisione di danaro comune.

### **2.1.2 Conguagli perequativi**

Si dovrà inoltre pervenire alla medesima conclusione, della efficacia neutrale del negozio divisorio, anche quando il condividente assegnatario in tutto o in parte di danaro riceva né più né meno il valore della sua quota risultando irrilevante a tali fini che per raggiungere tale uguaglianza debba essere corrisposta una somma di danaro e che lo stesso ammontare versato a copertura della quota di diritto non provenga dalla massa comune<sup>44</sup>.

Il quadro apparirà ancora più chiaro valorizzando la tesi della surrogazione reale, che, per effetto di legge, si verifica nel fenomeno divisorio e che è stata correttamente posta a fondamento della non incidenza della sentenza delle sezioni Unite della Suprema Corte nella applicazione dell'imposta di registro<sup>45</sup>.

In sostanza secondo tale ricostruzione la divisione comporta solo un mutamento di oggetto sostituendosi alla quota ideale di contitolarità, i beni concretamente attribuiti, ed in questa "conversione" è stato rinvenuto<sup>46</sup> lo statuto fiscale della divisione nelle imposte indirette caratterizzato dalla assenza di "reciproci trasferimenti" e soprattutto da specifiche scelte del legislatore tributario.

A fronte dell'apporzionamento proporzionale e della particolare retroattività legale propria della divisione, con efficacia ex tunc ma con riflessi per i terzi ex nunc<sup>47</sup>, non ci sarebbe spazio neanche

---

<sup>43</sup> In questo senso Studio Cnn n. 183-2019/T cit.

<sup>44</sup> In relazione al sistema delle plusvalenze immobiliari la conclusione cui si è pervenuti troverebbe meno ostacoli rispetto a quanto sostenuto in relazione all'applicazione dell'imposta di registro ove si ravvisa un contrasto di posizioni tra quanto sostenuto dal Fisco e quanto asserito dalla Cassazione. Per tutte Cass. n. 7606 del 28.3.2018 ha ritenuto che la divisione conservi natura dichiarativa e sia soggetta ad imposta di registro dell'1% anche quando gli apporzionamenti siano effettuati con versamento di somme di danaro oltre che in natura. A patto però che i condividenti abbiano ricevuto esattamente il valore delle loro quote.

<sup>45</sup> Studio Cnn n.183-2019 cit. Aderendo alla tesi della surrogazione reale ex lege, basata sulla qualificazione della natura della divisione come ipotesi di "conversione legale", la conclusione ai fini delle imposte dirette risulterebbe addirittura più agevole.

<sup>46</sup> Studio Cnn n. 183-2019 cit.

<sup>47</sup> In conclusione va valorizzato e sempre nella stessa direzione un ulteriore aspetto dipendente dalla retroattività degli effetti prodotti dalla divisione. La soluzione sotto tale profilo è suggerita dalla stessa sentenza delle Sezioni Unite quando sostiene (pag. 24) che "l'efficacia retroattiva della divisione si traduce nella negazione di una successione tra i compartecipi nel senso che il condividente viene considerato proprietario esclusivo del bene assegnatogli con effetto ex tunc come se sul quel bene non vi fosse stato nel periodo intermedio tra la morte del de cuius e lo scioglimento della comunione un rapporto di comunione tra gli eredi". Non si potrà pertanto ipotizzare il conseguimento di una plusvalenza imponibile in relazione ad un negozio giuridico nel quale non si ha un rapporto diretto tra le parti come richiederebbe invece una fattispecie fonte di plusvalenze ma che si caratterizza anche perché il trasferimento della proprietà esclusiva dell'immobile retroagisce per disposizione normativa ad una data anteriore. Va osservato tuttavia

per ritenere rilevante la divisione nel sistema delle plusvalenze immobiliari, non solo come titolo di acquisto ma anche come atto esso stesso traslativo nel senso richiesto dall'art.67 del Tuir in quanto l'operazione sul piano patrimoniale risulterebbe piatta.

Ciò, giova precisarlo meglio, anche nel caso in cui la divisione "proporzionata" fosse regolata con il versamento di conguagli in danaro di provenienza personale e non comune, da parte di un condividente all'altro<sup>48</sup>. In questo stesso senso si è sottolineato come la divisione con conguagli non determini necessariamente un mutamento della natura neutrale della divisione<sup>49</sup> purché sia rispettato il rapporto<sup>50</sup> tra quota di diritto e quota di fatto.

Mancherebbe infatti la possibilità di rinvenire quella nuova ricchezza che come visto è decisiva per poter configurare una fattispecie produttiva di plusvalenze imponibili<sup>51</sup>.

Tale conclusione potrebbe trovare un riscontro favorevole anche nell'orientamento più recente espresso dalla Corte di Cassazione<sup>52</sup>, che peraltro non sembrerebbe essere stato ancora recepito<sup>53</sup> dalla Agenzia delle Entrate<sup>54</sup>, sulla tassazione dei conguagli divisionali nell'imposta di

---

che se invece si aderisse alla tesi della divisione come atto plusvalente lo stesso negozio si porrebbe nella stessa accezione di una vendita il cui corrispettivo alla data dell'atto sia stato già incassato e pertanto la data dell'atto di trasferimento rappresenterebbe il momento impositivo in cui assoggettare a tassazione l'intero ammontare. Cass. n.17960 del 24 luglio 2013: l'incasso in uno o più periodi precedenti all'atto fa diventare l'atto il termine di riferimento per la tassazione della plusvalenza.

48 Con riferimento all'imposta di registro la Cassazione (Cass. n.17866 del 30 luglio 2010) ha precisato che nell'art.34 del Tur non è in discussione la "provenienza" dei beni assegnati ma soltanto il loro valore, sottoponendo alla aliquota propria degli atti di accertamento l'attribuzione di beni ottenuta in sede di divisione che non superi il "valore" della quota di ciascun condividente. Mentre le assegnazioni che non corrispondono esattamente al valore delle quote spettanti devono essere ritenute traslative ai fini della applicazione dell'imposta di registro.

49 Inoltre ha concluso analogamente anche chi (F. Formica "Divisione nel diritto tributario" in Digesto delle discipline private sez. commerciale Vol. V Utet Torino 1990 pag. 105) ha sostenuto che la divisione con conguaglio non sia assimilabile ai fini fiscali ad una cessione.

50 Tale ricostruzione si coniuga anche rispetto al sistema delle plusvalenze immobiliari e consente di trovare un ulteriore argomento a sostegno della neutralità della divisione anche quando alla stessa si accompagni la dazione di somme di danaro e non solo nei casi in cui l'attribuzione di danaro sia effettuata con provvista già ricompresa oppure quando il condividente assegnatario di danaro riceva esattamente il valore della sua quota. In questi casi la sostituzione dell'oggetto alla quota ideale potrà rilevare come compiutamente realizzata.

51 L'inquadramento della divisione come surrogazione reale ex lege consente comunque di trovare un maggiore sostegno alle conclusioni cui si è giunti più sopra in ordine alla irrilevanza della divisione con riferimento a quelle costruzioni negoziali nelle quali sia assente un "arricchimento" di taluno dei condividenti.

52 Cass. n.17866/2010; Cass. n.20119/2012; Cass. n.17512/2017; Cass. n.7606/2018; Cass. n.20736/2019

53 L'amministrazione Finanziaria è ferma sulla posizione in forza della quale basterebbe solo una "divergenza quantitativa" tra quota di fatto e quota di diritto per assoggettare il conguaglio ad imposizione con l'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti onerosi di beni (Circ. n.18/2013 par 2.2.2); il Fisco in definitiva ritiene che basterebbe la mera previsione di un conguaglio per ritenere applicabile l'imposta sui trasferimenti. La Cassazione (Cass. n.17866/2010; Cass. n.20119/2012; Cass. n.17512/2017; Cass. n.7606/2018; Cass. n.20736/2019) invece sostiene che ai fini della applicazione dell'imposta proporzionale sui trasferimenti non sarebbe sufficiente la sola emersione di un conguaglio; pur in presenza di un conguaglio in danaro se sia stata rispettata la corrispondenza tra quota di fatto e quota di diritto non ci sarebbe spazio per l'applicazione dell'imposta proporzionale sui trasferimenti. La Suprema Corte ha precisato infatti che, ove i condividenti abbiano ricevuto né più né meno quale quota di fatto il "valore" della rispettiva quota di diritto, risulterebbe sempre applicabile l'imposta sugli atti dichiarativi dell'1% e non quella proporzionale prevista per i trasferimenti e che non rileva che la corrispondenza tra quota di diritto e quota di fatto sia realizzata mediante la corresponsione di conguagli in danaro. Come visto più sopra nel testo non rilevarebbe neanche che la somma corrisposta a titolo di conguaglio non provenga dalla massa comune. Va rilevato peraltro che

registro, ove si è sostenuto che la valutazione, in forza della quale si può ritenere applicabile l'imposta proporzionale sui trasferimenti anziché quella prevista per gli atti di natura dichiarativa, debba essere effettuata soltanto in forza di un giudizio sul valore dei beni assegnati<sup>55</sup>, e non argomentando dal fatto che la somma utilizzata per adempiere l'obbligazione di pagamento del conguaglio non appartenga alla comunione ma provenga da uno dei conviventi.

Quanto sostenuto dalla Suprema Corte, infatti, potrebbe costituire un ulteriore argomento a sostegno proprio se calato nel sistema delle plusvalenze immobiliari atteso che anch'esso è basato su un giudizio di valore<sup>56</sup> volto a colpire l'effettivo arricchimento che fosse generato dal negozio.

### **2.1.3 Conguagli compensativi della eccedenza rispetto alla quota di diritto.**

A differenza dei casi appena illustrati si potrà porre invece una problematica di effettivo arricchimento e quindi di idoneità della divisione con conguagli al conseguimento di plusvalenze solo con riferimento a quella tipologia di negozio divisorio che a seguito di specifici accordi<sup>57</sup> comporti una assegnazione di beni il cui valore risulti in eccedenza rispetto a quanto spettante sulla massa comune<sup>58</sup>.

Soltanto in questo caso infatti si potrebbe evidenziare in tale negozio un autonomo atto traslativo oneroso da cui sarebbe possibile rilevare direttamente una plusvalenza imponibile oppure desumere il costo fiscale del bene oggetto di una successiva cessione onerosa<sup>59</sup>.

---

sembrerebbe esserci un'apertura verso il criterio del "giudizio di valore" nella recente risposta della A.E. n.30 del 2020, ove è stato anche affermato l'altro principio di notevole valenza sul piano pratico secondo cui l'assegnazione di diritti disomogenei è da considerarsi divisione.

54 Continuando a sostenere che (a nulla rilevando se sia stata o meno compensata in misura tale da neutralizzarla) basterebbe solo una mera eccedenza o meglio una "divergenza quantitativa" tra quota di fatto e quota di diritto per ritenere tassabile il conguaglio con l'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti e che rilevi in tal senso anche la provenienza personale e non comune delle somme corrisposte a titolo di conguaglio.

55 Costituenti la quota di fatto calcolato con riferimento a quello della intera massa. Qualora tale valore (quota di fatto) sia superiore al valore della quota spettante di diritto l'atto si considera vendita per la parte eccedente e pertanto troveranno applicazione le aliquote proprie degli atti traslativi. Cass. 28.3.2018 n. 7606 e Risposta A.E. n. 30 del 2020.

56 Basato su un piano effettuale che la stessa A.F., proprio in materia di divisione, ha mostrato recentemente di tenere in considerazione. Si veda Risposta A.E. n. 30 del 2020.

57 Studio Cnn n. 183-2019/T; Studio n. 73/2005/T "Tassazione dei conguagli" cit. La differente qualificazione riguarda, peraltro, solamente la "parte eccedente". La configurazione fiscale dei conguagli nell'ambito di applicazione dell'imposta di registro si verifica in tre casi specifici: – quando uno o più conviventi ottengono in sede divisionale beni, il cui valore superi la quota di diritto loro spettante; – quando, in sede divisionale, i conviventi, di comune accordo, decidono che uno o più di essi si assuma una parte di debiti superiore alla quota di propria spettanza; – quando la differenza tra quota di diritto e quota di fatto emerge dalla revisione del valore venale dei beni immobili assegnati ad un convivente, effettuata dalla Agenzia delle Entrate in sede di accertamento e rettifica dei valori dichiarati dai conviventi.

58 Cass. n.20736/2019 espressamente recita "il convivente che riceve nella sua quota una porzione di beni eccedente quella che gli sarebbe spettata in base al suo titolo di comproprietà e ne esborsa perciò l'equivalente è considerato come se acquistasse la porzione eccedente dagli altri conviventi". Tale fattispecie potrebbe far conseguire plusvalenze imponibili.

59 Nel sistema delle plusvalenze non interessa tanto stabilire se il riferimento alla vendita previsto nell'art. 34 Tur debba essere inteso come "riferito al negozio" piuttosto che come sarebbe più corretto alle "aliquote della vendita" e

In sostanza, come già anticipato, bisognerà stabilire caso per caso se il negozio divisorio abbia o meno prodotto una nuova ricchezza in capo ad uno dei dividendi; o ancora meglio, atteso che per definizione non potrebbe avere tale effetto, si tratta di vedere se le varie tecniche di apporzionamento, che soprattutto per la natura dei beni non sempre consentono di sciogliere la comunione con una attribuzione esattamente coincidente alla quota di diritto, possano portare al risultato finale che taluno dei dividendi abbia visto, tramite l'attribuzione, arricchita la propria posizione economica rispetto a quella che aveva anteriormente alla divisione<sup>60</sup>.

In caso di riscontro positivo, tuttavia, mentre nell'art.34 Tur l'imposizione della eccedenza rispetto alla quota di diritto è temperata dal limite del 5%, non potrebbe dirsi operante lo stesso criterio ai fini del calcolo delle plusvalenze, soprattutto perché non potrà essere utilizzato in via analogica in quanto previsto da una norma<sup>61</sup> che, come sostenuto dalla Cassazione<sup>62</sup>, ha natura eccezionale<sup>63</sup>.

Ai fini della rilevanza della plusvalenza va precisato però che potrà costituire una nuova ricchezza solo una eccedenza effettiva e non una semplice attribuzione non proporzionale; occorre cioè che il conguaglio venga effettivamente corrisposto e non solo<sup>64</sup> dichiarato<sup>65</sup> <sup>66</sup>.

---

da qui far discendere la considerazione che la divisione conservi in ogni caso la sua natura dichiarativa (Cosi Studio Cnn n.183-2019 cit. par. 3); come abbiamo visto più sopra, invece, qui non è in gioco la natura dell'atto ma gli effetti che produce e dunque le conclusioni non dipendono dalla collocazione della divisione nell'art. 3 della tariffa parte prima allegato A al dpr n.131/86 come atto dichiarativo o nell'art 1 della medesima tariffa come atto traslativo.

<sup>60</sup> Va sottolineato peraltro che una parte della dottrina tributaria che ha analizzato la vicenda sul piano delle imposte indirette ha riconosciuto che la stessa divisione abbia natura costitutiva e non solo dichiarativa solo per la parte caratterizzata dalla presenza di conguagli e relativamente al solo caso di eccedenza di cui sta discorrendo. Studio Cnn n.73-2005/T cit. par. 4.

<sup>61</sup> Tuttavia se non si tenesse in debito conto che l'art.34 del Tur contiene delle disposizioni che valgono solo per l'applicazione dell'imposta di registro e al contrario se ne volesse valorizzare il contenuto in termini più generali, si potrebbe concludere che, atteso che nelle imposte dirette non è prevista una norma analoga, anche in presenza di conguagli nella divisione non ci sarebbe spazio per ravvisare il fondamento della imponibilità delle plusvalenze. Nello stesso tempo però proprio la mancanza di una previsione analoga a quella prevista per il registro, e la indiscutibile produzione di effetti realizzativi nel senso che più sopra si è cercato di esporre, legittimano più correttamente la conclusione opposta. Peraltro atteso che l'art. 34 parla espressamente solo di "vendita" in una accezione più ristretta rispetto alla nozione più ampia di "cessione onerosa" desumibile dall'art. 67 del tuir si potrebbe a contrario ricomprendere nello spazio applicativo di quest'ultima anche la divisione con conguaglio.

<sup>62</sup> Si veda Cass. n. 13009 del 4.6.2007 anche se riferita all'invim esprime concetti generali utilizzabili anche ai fini dell'inquadramento della fattispecie nel regime delle plusvalenze immobiliari.

<sup>63</sup> Ciò comporta che le plusvalenze in questione potrebbero risultare imponibili anche per una componente inferiore a tale percentuale. Pertanto se la fattispecie potesse essere ritenuta come idonea a tali fini opererebbe anche per l'ammontare inferiore al 5%.

<sup>64</sup> In definitiva rispetto alla tipologia di divisione avente solo efficacia dichiarativo/distributiva rilevante ex tunc, alla divisione conclusa con una soluzione che preveda non solo delle eccedenze nelle attribuzioni ma anche la relativa effettiva compensazione si potrebbe riconoscere anche un'efficacia traslativo-costitutiva rilevante per tale parte ex nunc.

<sup>65</sup> Il caso prospettato riguarda l'ipotesi relativa alla emersione di un conguaglio effettivamente versato e non anche quello che sia fatto emergere solo ai fini fiscali.

<sup>66</sup> Dovrà tenersi in debito conto infatti il disposto dell'art. 68 lett. f) tuir che, nel rispetto del principio di cassa in caso di corrispettivo rateizzato o dilazionato, indica che pur essendosi verificato il presupposto d'imposta la plusvalenza diventerà tassabile solo nel momento in cui il corrispettivo sia percepito. Il Fisco (C.M. 24.6.1998 n. 165, par. 5.2.1; Circ. AE 27.6.2014 n. 19, par. 7, e Circ. AE 28.3.2012 n.11) ha precisato che la plusvalenza diviene imponibile quando

Per comprendere meglio i concetti espressi formuliamo degli esempi ipotizzando tre scenari distinti<sup>67</sup>.

Il primo caso è quello nel quale il conguaglio risulta solo dichiarato ai fini fiscali ma per specifica scelta non viene effettivamente corrisposto. Mentre sul piano delle imposte indirette ai sensi dell'art. 34 del Tur l'eccedenza è comunque considerata vendita a prescindere dalla effettiva corresponsione del conguaglio, così come sostenuto espressamente dalla Agenzia delle Entrate<sup>68</sup>, nel sistema dei redditi diversi, invece, operando il principio di cassa, la fattispecie non risulterà immediatamente imponibile e a seconda di come sia disciplinata potrebbe non esserlo mai come accade appunto nel caso, piuttosto frequente, nel quale ci si dia conto che il conguaglio nei fatti non viene corrisposto.

Il rapporto tra le parti potrebbe essere ricondotto ad una liberalità indiretta e dunque non rappresentare proprio il presupposto per il conseguimento di plusvalenze imponibili. Si consideri il seguente caso: Tizio e Caio, acquistati in comproprietà pari a 1/2 ognuno un appartamento di euro 150 ed un garage di euro 30, del valore complessivo di euro 180, procedono a divisione due anni dopo. A Tizio si assegna l'appartamento e a Caio il garage. Emergerebbe un conguaglio di euro 60 a favore di Caio. Nell'atto lo si precisa ma si dichiara anche che la somma non viene corrisposta. Sul piano effettuale, Caio avrebbe posto in essere una liberalità indiretta a favore di Tizio. Dunque non potrebbe emergere una nuova ricchezza da tassare in termini di plusvalenza anche perché mancherebbe il requisito della onerosità della fattispecie che l'art. 67 Tuir ritiene imprescindibile.

Tale conclusione consente peraltro di risolvere negativamente anche la questione se possa ritenersi rilevante la mera redistribuzione non proporzionale del patrimonio comune, senza cioè che sia espressamente prevista la dazione effettiva di un conguaglio<sup>69</sup> e l'espressa previsione della rinuncia alla sua corresponsione.

Il secondo esempio si riferisce al caso in cui ad uno dei dividendi venga corrisposta una somma di danaro non appartenente alla massa fino a concorrenza del valore pari a quello della quota di diritto<sup>70</sup>.

Nell'esempio di cui sopra Tizio corrisponde a Caio la somma di euro 60. La vicenda sul piano delle imposte sui redditi ha valore patrimoniale e non produce un effetto realizzativo. Caio in definitiva non si arricchisce rispetto alla situazione precedente (aveva 90 e avrà 90)<sup>71</sup>.

---

viene percepito il corrispettivo. Per intendere meglio è come se in tali casi al negozio divisorio si accompagni una vendita realizzativa. Si renderà applicabile, ovviamente e come meglio si vedrà più avanti, tutto il regime proprio delle plusvalenze immobiliari con le relative cause di esclusione.

<sup>67</sup> Il sistema delle plusvalenze immobiliari risulterà neutrale solo nel caso in cui la "conversione" della quota di diritto in una quota di fatto sia ad essa esattamente corrispondente. Se la quota assegnata fosse di valore inferiore si realizzerà una minusvalenza non deducibile. Viceversa se la surrogazione reale non fosse eseguita "alla pari", comportando un arricchimento effettivo in capo ad uno o più dei dividendi, potrebbe rilevare per il conseguimento di plusvalenze imponibili così come sul piano della imposizione indiretta, seppur con i temperamenti di cui all'art. 34, la stessa fattispecie comporterà l'applicazione delle imposte sul trasferimento.

<sup>68</sup> Ris. AE n. 136 del 4.6.2007; Circ. AE n. 18 del 2013, par 2.2.2

<sup>69</sup> Su cui si veda Gazzoni "Manuale di diritto privato", Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2004 pag. 513.

<sup>70</sup> È stato sottolineato nel testo come tale fattispecie possa incontrare difficoltà ad essere accolta con riferimento all'applicazione dell'imposta di registro. Con riferimento al sistema delle plusvalenze immobiliari invece la soluzione prospettata è di più agevole inquadramento essendo più semplice stabilire se sia realizzata una nuova ricchezza a seguito del giudizio sul valore assegnato e sulla corrispondenza tra quota di fatto e quota di diritto.

Il terzo caso si ha invece quando l'eccedenza sulla quota di diritto venga compensata, per uno specifico accordo tra le parti, in misura superiore a quanto sarebbe spettato per legge al convivente che riceve il conguaglio. Nel caso prospettato si pensi alla corresponsione a Caio di un ammontare di euro 90 rispetto ai 60 euro che gli sarebbero spettati. Lo stesso Caio, in forza di quanto sopra, realizza un arricchimento rispetto alla situazione di partenza che potrebbe far emergere a suo carico materia imponibile (aveva 90 e si ritrova 120).

La fattispecie risulta simile ad una cessione conclusa per un corrispettivo superiore al valore di acquisto del bene<sup>72</sup>.

Si potrà prospettare il conseguimento di plusvalenze imponibili soltanto in questo caso, quando l'attribuzione ad uno o più conviventi effettuata in eccedenza rispetto a quanto spettante sulla massa comporti un effettivo arricchimento<sup>73</sup> rispetto alla situazione di partenza <sup>74</sup> 75.

---

71 Nello stesso caso peraltro aderendo all'orientamento della Cassazione (contrastato dal Fisco v nota 40) non dovrebbe emergere neanche il presupposto per l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota dei trasferimenti onerosi, purché sia possibile stabilire con certezza i valori dei beni da distribuire e di conseguenza, nell'apporzionamento, benché conguagliato, rispettare il rapporto tra quota di diritto e quota di fatto.

Va considerato a tal proposito che mentre nelle imposte indirette l'eccedenza viene considerata con riferimento alla posizione fiscale del convivente cui sono assegnati beni (l'acquirente nella vendita), nella valutazione della medesima fattispecie come fonte di plusvalenze viene in gioco invece l'altro soggetto che abbia ricevuto il conguaglio in danaro (il venditore nella vendita). Il caso in esame deve essere apprezzato quindi come se ci trovasse di fronte ad una vendita conclusa per un corrispettivo pari al valore di acquisto del bene.

72 In questo senso la stessa Cassazione n 6653 del 29 aprile 2003 ha statuito che la divisione in cui al convivente fosse assegnata oltre alla quota di sua pertinenza anche la porzione corrispondente alla quota di un altro convivente avesse natura traslativa. La conclusione è stata poi confermata dalla dottrina (Gazzoni cit. pag. 513) ritenendo che fosse ipotizzabile una vicenda traslativa nel caso in cui si abbia una redistribuzione del patrimonio dividendolo in parti non corrispondenti alle rispettive quote ideali.

73 Negli esempi si sono configurati in sostanza i casi trattati dalla Cassazione nella sentenza n. 7606 del 28.3.2018, di cui il primo è quello in cui le assegnazioni di beni nella divisione non sono considerate traslative di proprietà dei beni assegnati se il convivente riceve una quota anche in danaro e di provenienza non comune purché corrispondente ai suoi diritti, ed il secondo che si realizza invece quando la quota assegnata sia superiore a quella spettante; la Cassazione sostiene che solo in relazione al maggior assegno la divisione è considerata a carattere traslativo e come tale soggetta al tributo proporzionale di registro.

74 La stessa Amministrazione Finanziaria ha sostanzialmente confermato tali conclusioni con due provvedimenti pur non essendo specificamente relativi alle plusvalenze immobiliari. Nella circolare n. 16 del 10.05.1985, ancorché con riferimento ad un caso di capital gains, aveva infatti affermato che non costituisce cessione a titolo oneroso lo scioglimento della comunione senza conguagli in danaro, legittimando in tal modo la differente conclusione positiva nel caso di divisione con conguagli. E soprattutto, anche se con riferimento all'Invim, nella circolare n. 16 del 1972 (par. 2), ove ha sostenuto, con motivazioni estensibili alle plusvalenze immobiliari, che costituiscono presupposto di fatto per l'applicazione dell'imposta anche gli atti di divisione limitatamente alle assegnazioni che vengono fatte ad un convivente in eccedenza a quanto allo stesso spetti sulla massa comune atteso che nella fattispecie si concreta un vero e proprio trasferimento soggetto ad imposta. La stessa nostra Commissione Studi Tributarî infine negli studi dedicati all'argomento si è espressa nello stesso senso, benché senza sviluppare l'argomento (Studio 21-2012 cit.).

75 È come se alla divisione si aggiungesse un negozio oneroso traslativo. Sia che si tratti di una divisione con conguaglio corrisposto per compensare l'eccedenza che invece si tratti di una divisione neutrale cui si aggiunga un altro negozio oneroso non potrà negarsi che si sia ugualmente prodotto un effetto realizzativo da assoggettare ad imposizione. La differenza tra le due fattispecie starà nella determinazione dell'ammontare. Su cui calcolare il differenziale che andrà considerato per intero nel caso di vendita di diritti e solo sull'eccedenza rispetto alla quota di diritto nel caso di divisione con conguagli.

Ad ogni modo, come già precisato, pur essendosi verificato il presupposto d'imposta, la plusvalenza potrebbe dirsi realizzata solo se il maggior assegno venisse effettivamente e realmente compensato non risultando immediatamente imponibile quale reddito diverso la previsione astratta di conguagli o l'obbligo a corrispondere<sup>76 77</sup>.

---

76 Rilevanza della divisione quale titolo plusvalente. L'atto di divisione pertanto, solo nel caso appena prospettato potrebbe avere una valenza propria (nello stesso senso Studio Cnn n. 45-2011/T cit.), potendo costituire esso stesso, per i diritti "acquistati" mediante il versamento del conguaglio, il titolo originario da cui rilevare il costo di acquisto del bene oggetto di vendita. A tali fini occorre pertanto volta per volta compiere un'analisi avente ad oggetto non solo il titolo di acquisto relativo alla massa comune, rispetto al quale la divisione si poneva come neutra, ma anche la medesima divisione verificandone separatamente sia la decorrenza temporale che la ricorrenza delle eccezioni. Occorre distinguere anche in questo caso la rivendita di fabbricati e terreni non suscettibili di edificazione rispetto alla rivendita che abbia ad oggetto terreni edificabili; potrà avvalersene però e soltanto per la parte di diritti acquistati solo il soggetto che "acquistando" le quote in eccedenza abbia pagato un conguaglio e non anche chi invece lo abbia ricevuto. Occorrerà pertanto compiere volta per volta un'analisi basata su criteri di proporzionalità avente ad oggetto, per una parte il titolo di acquisto relativo alla massa comune, rispetto al quale la divisione si porrà come neutra, e per l'altra, coperta dal conguaglio, lo stesso negozio di divisione, verificandone separatamente sia la decorrenza temporale che la ricorrenza delle eccezioni. In caso di vendita di fabbricati e terreni non edificabili dunque la decorrenza del quinquennio andrà valutata separatamente, da un lato con riferimento al titolo originario e dall'altro con riguardo alla divisione. La provenienza ereditaria (e la relativa esenzione) potrebbe rilevare solo con riferimento al titolo originario e non ovviamente alla divisione. La divisione infatti si porrà in via autonoma come un qualsiasi altro titolo di acquisto. Per esemplificare è come se il venditore avesse acquistato il bene con due titoli distinti ed autonomi. Nel contempo, e sempre solo in tale specifica accezione, lo stesso negozio divisorio potrebbe rilevare come fatto generatore di plusvalenze immobiliari. Rispetto al caso precedente la problematica potrebbe investire direttamente solo l'altro soggetto, ovvero colui che abbia incassato il conguaglio (vendendo nella sostanza parte della sua quota), che nella struttura negoziale propria del sistema delle plusvalenze immobiliari potrà essere posto sullo stesso piano di un soggetto cedente a titolo oneroso. Si applicherebbero tutte le norme relative alla disciplina in materia di plusvalenze immobiliari come se ci trovasse di fronte ad una cessione onerosa e sarebbe anche possibile avvalersi del pagamento dell'imposta sostitutiva recentemente (Legge di bilancio per il 2020, art.1) aumentata al 26%. L'analisi del singolo caso concreto potrebbe far emergere i differenti fattori che possono incidere diversamente sul relativo inquadramento e sulle connesse differenti applicazioni. Come ad esempio se il conguaglio sia stato versato, anziché in danaro, in natura ed in tale ultimo caso incardinare una eventuale ulteriore fattispecie autonomamente imponibile (Come nel caso di applicazione del prezzo valore (su cui Ris. AE n.136 del 14.06.2007)). In particolare si pone la problematica di stabilire come calcolare il minuendo ed il sottraendo la cui differenza costituirà la base imponibile su cui operare. Per la determinazione del corrispettivo (minuendo) occorrerebbe far riferimento alla somma corrisposta a titolo di conguaglio e limitatamente alla eccedenza rispetto alla concorrenza del valore corrispondente alla quota di diritto (Solo per i conguagli in natura occorrerà riferirsi al criterio del valore normale che l'art 9 comma 2 del tuir indica per individuare il corrispettivo in tali specifiche fattispecie). Invece per l'individuazione del costo fiscale (sottraendo) bisognerebbe adottare un criterio di proporzionalità già utilizzato dal Fisco sia in ordine alla costituzione della servitù che in relazione ad atti costitutivi/traslativi del diritto di superficie Ris. 379 del 2008 (servitù) e Circ. n. 6 del 2018 (superficie).

77 Si indica di seguito un quadro riassuntivo. A) Eccedenza da conguaglio relativa a fabbricati e terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria: 1) Titolo di origine eredità - si fa riferimento al titolo ereditario e quindi il ricevimento del conguaglio da parte del dividendo risulterà esente da plusvalenze; 2) Titolo di acquisto atto inter vivos - si fa riferimento all'atto acquisitivo e non alla divisione. Quindi in caso di conguaglio, al fine di stabilirne la rilevanza, rileveranno le cause di esclusione della decorrenza del quinquennio da calcolarsi da tale atto e non dalla divisione e della destinazione ad abitazione principale. Nel caso in cui il titolo di acquisto sia in tutto o in parte una donazione occorrerà far riferimento in tutto o in parte al titolo di acquisto in capo al donante. B) Eccedenza da conguaglio relativa a terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria: 1) Titolo di origine eredità - si fa riferimento al titolo ereditario e quindi ricevimento del conguaglio da parte del dividendo risulterà potenzialmente plusvalente in misura corrispondente alla eccedenza rispetto alla misura di corrispondenza tra quota di diritto e quota di fatto prendendo come riferimento il valore dichiarato nella successione; 2) Titolo di acquisto atto inter vivos - si fa riferimento all'atto acquisitivo e non alla divisione. Quindi in caso di conguaglio plusvalenze occorrerà rifarsi al valore indicato nell'atto.

### 3. Conguagli che emergono in sede di controllo

Ai sensi dell'art. 34 nella disciplina dell'imposta di registro potrebbe risultare un conguaglio tassabile anche quando la differenza tra quota di diritto e quota di fatto emerga dalla revisione del valore venale dei beni immobili assegnati ad un dividendo.

Un principio analogo non è previsto anche nel sistema delle plusvalenze immobiliari<sup>78</sup> pur dovendosi ravvisare che la soluzione della problematica, non solo per tale ragione, è comunque negativa.

Innanzitutto va rilevato che le risultanze dell'accertamento ex art.34, comma 3, Tur non possono essere fatte valere automaticamente anche per la emersione di plusvalenze nelle imposte dirette in applicazione del decreto internazionalizzazioni<sup>79</sup>.

In secondo luogo occorre considerare che pur volendo ritenere operante anche in relazione ai conguagli la disciplina dei controlli previsti in caso di vendita<sup>80</sup>, parimenti con riguardo ad una divisione con conguagli in danaro il Fisco potrebbe incontrare gli stessi limiti, già approfonditi in altra sede<sup>81</sup>, nella contestazione della congruità del corrispettivo in applicazione del disposto di cui all'art. 68 Tuir.

Un accertamento su base presuntiva non sarebbe agevole infatti neanche rispetto al negozio divisorio nel quale i singoli apporzionamenti dipendono dalla predeterminazione dei valori<sup>82</sup> e le relative applicazioni si ottengono muovendo dal presupposto iniziale basato sulla corrispondenza e/o sulla eccedenza dei valori tra quota di diritto e quota di fatto<sup>83</sup>.

---

Nel caso in cui il titolo di acquisto sia in tutto o in parte una donazione occorrerà far riferimento anziché al titolo di acquisto in capo al donante allo stesso atto di donazione da cui andranno desunti i relativi valori.

<sup>78</sup> Il problema è simile a quello già trattato con riferimento ad altre tipologie negoziali simili come la vendita di diritti immobiliari o la permuta di diritti immobiliari che avrebbero potuto essere utilizzate in alternativa alla divisione con conguagli. Le parti possono adottare l'una o l'altra delle soluzioni.

<sup>79</sup> Occorre ricordare infatti che l'art. 5, comma 3, del decreto legislativo 14 settembre 2015 n. 147 è intervenuto sui rapporti tra corrispettivo e valore di mercato. Interpretando le norme in tema di tassazione delle plusvalenze ha chiarito che per le cessioni di immobili (e di aziende) l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile soltanto sulla base del valore dichiarato (accertato o definito) ai fini delle imposte di registro ipotecaria e catastale.

<sup>80</sup> Studio Cnn n.122-2018/T "Profili fiscali della vendita a prezzo irrisorio avente ad oggetto beni immobili", par. 8, est. F. Raponi.

<sup>81</sup> Le situazioni vanno analizzate caso per caso. In questa sede si può solo ribadire che occorre la massima cautela perché potrebbe risultare debole la tesi che ritiene non possibile l'accertamento muovendo da un'interpretazione letterale del primo comma dell'art. 68 Tuir, in forza della quale la tassazione dovrebbe basarsi solo sul corrispettivo "effettivamente percepito". Si veda meglio Studio Cnn n.122-2018/T "Profili fiscali della vendita a prezzo irrisorio avente ad oggetto beni immobili", par 8, est. F. Raponi.

<sup>82</sup> Con riferimento all'applicazione dell'imposta di registro la Cassazione (n. 7606/2018) ha espresso un concetto analogo sostenendo che al fine di procedere all'accertamento del tributo si debba sottoporre a giudizio di valore l'intero compendio oggetto della divisione per effettuare il raffronto proporzionale della quota assegnata rispetto al tutto in relazione alla quota di proprietà spettante (così anche Cass. n. 17866/2010).

<sup>83</sup> L'esatta quantificazione di detti valori potrebbe costituire infatti la base su cui non solo si saranno formati gli accordi tra i dividendi ma anche il dato di partenza da cui potrebbe prendere le mosse un'eventuale verifica da parte del fisco con le difficoltà che un tale accertamento comporterebbe. Sotto questo profilo non disterà problemi la quantificazione della quota di diritto che sarà desumibile dai titoli di acquisto. Mentre la determinazione della quota di fatto, che potrà essere ricavata dalla perizia di stima del patrimonio comune che normalmente precede una divisione,

#### 4. Conguagli in natura

La tassazione dei conguagli divisionali in natura presenta dei risvolti ancora più rilevanti rispetto al regime fiscale relativo ai conguagli in danaro, anche perché, ai fini dell'inquadramento nel sistema delle plusvalenze imponibili, la medesima fattispecie potrebbe rilevare anche in via autonoma.

Nell'ipotesi in oggetto, infatti, non solo potrebbero emergere maggiori difficoltà a calcolare con esattezza la base imponibile, ma sussisterebbe anche il rischio che l'operazione, benché impostata come divisione, possa essere riqualificata come permuta<sup>84</sup>. Se si considerano i riflessi connessi<sup>85</sup> alla problematica della predeterminazione dei valori da tassare, potrà apparire più opportuno adottare direttamente una modalità di scioglimento della comunione differente dalla divisione.

#### 5. Divisione e permuta – masse plurime

L'ultimo comma dell'art. 34 del Tur, prevedendo una particolare modalità di tassazione della divisione che origini da masse plurime, pone la necessità di verificarne l'impatto anche con riferimento al sistema delle plusvalenze immobiliari.

Muoviamo da un esempio: Tizio e Caio sono comproprietari in ragione della metà ciascuno di due terreni edificabili pervenuti loro con titoli diversi che dunque hanno dato origine a due comunioni distinte. Vorrebbero dividerseli assegnandosi ognuno un terreno.

Per inquadrare la fattispecie sul piano fiscale<sup>86</sup> occorre muovere dal dato normativo che, ai sensi di quanto previsto nell'art. 34 u.c. del Tur, soltanto nel caso in cui l'ultimo acquisto derivi da una successione a causa di morte, ha risolto la questione<sup>87</sup> a favore della soluzione di considerare le comunioni tra i medesimi soggetti che trovino origine in più titoli come una sola comunione cui faccia seguito soltanto una unica divisione<sup>88</sup>.

---

potrà essere desunta da dati che potrebbero essere disattesi in termini di congruità sul piano fiscale. Ci si potrà comunque avvalere delle normative sulla rideterminazione del costo fiscale delle aree oppure effettuare il pagamento dell'imposta sostitutiva in caso di fattispecie che si ritenga plusvalenti.

<sup>84</sup> Si potrebbe rilevare un distinguo tra divisione costitutivo-traslativa e permuta solo quando il titolo sia comune alle parti (divisione) oppure sia più di uno (permuta). Tuttavia sul piano effettuale occorrerà sempre verificare se vi sia stato o meno un arricchimento in capo ad uno di essi rispetto alla situazione di partenza. Anche nella permuta infatti potrebbe avere un effetto patrimoniale e non realizzativo quando lo scambio sia concluso alla pari.

<sup>85</sup> La fattispecie del conguaglio divisionale in natura espone ad un rischio maggiore di accertamento fiscale. Tuttavia dovendosi trattare di accertamenti rigorosamente motivati il compito non sarà facile neanche per gli operatori dell'Agenzia delle Entrate.

<sup>86</sup> Sul piano civilistico taluno ha sostenuto la tesi di una sola comunione ampliata nell'oggetto mentre la tesi prevalente e preferibile è quella che configura l'esistenza di due masse plurime

<sup>87</sup> Relativa alla configurazione di una unica massa a cui faccia seguito una unica divisione oppure due comunioni di modo che data la pluralità di comunioni si debba dar luogo a due divisioni.

<sup>88</sup> Se non ci fosse tale disposizione, che riunifica in una sola massa più comunioni, si dovrebbe applicare al negozio divisorio derivante da titoli diversi sempre l'imposta di registro prevista per i negozi traslativi in misura proporzionale anziché quella meno onerosa propria dei negozi dichiarativi.

Fatta questa premessa e partendo dal presupposto che la natura eccezionale dell'art. 34 del Tur ne consente una applicazione solo nell'ambito dell'imposta di registro e peraltro limitata al solo caso disciplinato della ultima provenienza mortis causa, occorre prestare attenzione ai riflessi applicativi della soluzione che si adotterà anche con riferimento al sistema delle plusvalenze immobiliari<sup>89</sup>.

La divisione unica e simultanea della comunione plurima, infatti, pur potendo presentare l'apparenza di un atto di divisione potrebbe essere considerata sul piano che ci occupa come un negozio traslativo che a sua volta potrebbe produrre anche effetti realizzativi nel senso che si è cercato di spiegare più sopra<sup>90</sup>.

A seguito del giudizio di valore, che si è indicato come criterio orientativo da cui muovere, la divisione di masse plurime potrebbe rilevare, infatti non solo come un atto neutro non produttivo di nuova ricchezza, come nel caso in cui i beni da dividere abbiano il medesimo valore, ma anche, nella differente ipotesi in cui non risulti tale uguaglianza, come un duplice atto di trasferimento che potrebbe far emergere in capo ai dividendi una situazione migliorativa sul piano economico rispetto a quella precedente e quindi rappresentare il fatto generatore di plusvalenze immobiliari.

La questione andrà risolta caso per caso, anche in base alle diverse tipologie dei beni<sup>91</sup> e delle differenti cause di esclusione ad essi relative, tenendo presente inoltre che potrebbe risultare del tutto irrilevante l'opzione tra atto di divisione di masse plurime e permuta di quote.

In presenza di masse plurime infatti, a prescindere dalla soluzione adottata, il Fisco potrebbe comunque (ri)qualificare la fattispecie come se fosse una permuta<sup>92</sup> e valutarne i differenti riflessi ai sensi del combinato disposto degli artt. 67, 68 e 9, commi 2 e 3, del Tuir<sup>93</sup>.

---

89 Conclude nello stesso senso Risposta a quesito n 132-2012/T "Divisione di masse plurime ed art.67 comma 1 lettera b) tur", est V. La Peccerella.

90 Non è infatti scontato che in presenza di masse plurime si verifichi sempre una plusvalenza imponibile. La vicenda andrebbe ricostruita argomentando dalla natura dei beni oggetto della divisione e dal giudizio sul valore della quota di fatto rispetto alla quota di diritto. Atteso dunque che i beni assegnati abbiano il medesimo valore si dovrebbe comunque escludere la sussistenza di un presupposto impositivo.

91 Riprendendo l'esempio pertanto occorrerà prestare attenzione ad esempio anche alla possibile rilevanza della divisione di masse plurime che pur se inquadrabile nell'ambito di cui all'art. 34 u.c. del Tur abbia ad oggetto terreni edificabili.

92 Rispetto al caso della divisione con conguaglio nel caso di divisione di masse plurime la complicazione potrebbe emergere in relazione alla utilizzazione del metodo del valore normale che sarebbe legittimato dalla ricostruzione della fattispecie come permuta. In tal caso la plusvalenza potrebbe essere comunque rilevata dalla agenzia delle entrate in sede di verifica disattendendo quanto concordato tra i dividendi. Dunque anche se le parti per ipotesi abbiano attribuito ai beni oggetto di divisione il medesimo valore e quindi ritenuto di aver ricevuto beni costituenti la quota di fatto in misura corrispondente alla quota di diritto il Fisco potrebbe ritenere che la soluzione adottata conduca in relazione alla emersione di redditi da plusvalenza ad una differente conclusione. Per tale ragione in caso di dubbio e in base alla natura dei beni potrebbe risultare utile valutare la ricorrenza di cause di esclusione o avvalersi della rideterminazione del costo di acquisto dei terreni.

93 Peraltro basandosi sul valore normale dei beni potrebbe superare a proprio vantaggio le problematiche sopra evidenziate relative alle attribuzioni non proporzionali e quelle riguardanti l'effettivo conseguimento di un corrispettivo.

*Francesco Raponi*