



Lunedì 16/06/2025

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

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta Interpello n. 153/2025.

I trasferimenti immobiliari attuati in sede divorzio e di separazione (Corte Cost n.154/1999), sono per legge esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa (art.19 L. 74/1987).

In genere, i giudici preferiscono demandare questi trasferimenti ai notai, dato che si tratta di "campi minati" giuridici, cosparsi di insidie e nullità formali, non sempre agevolmente gestibili da chi non vi si dedica con continuità. La giurisprudenza (Cass SU 21761/2021) ha comunque riconosciuto validità anche ai trasferimenti giudiziali, cui si estendono i benefici fiscali.

Benefici che peraltro, per l'Agenzia delle Entrate (Risposta a interpello n. 153/2025), non riguarderebbero la rivendita effettuata nei successivi cinque anni dal coniuge che l'ha acquisito, che sarebbe soggetta ad imposta sulla plusvalenza come "reddito diverso" (art. 67 c.1 lett. b), Â DPR Â 917/1986, TUIR). In pratica, la differenza tra il prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti e quello di rivendita (art. 68 c. 1 TUIR) viene tassata con l'aliquota ordinaria IRPEF, a meno che si scelga di pagarla subito, tramite il notaio, al 26 % (l'art. 1 c. 496, L.266/ 2005).

Dato che non è facile individuare il valore di partenza, l'improvvido interpellante aveva chiesto lumi all'Agenzia, che non ha mancato di fornirli. Sul presupposto che l'atto sia sempre da considerarsi a titolo oneroso, l'ha infatti prontamente assoggettato a tassazione, partendo dal valore dichiarato nel provvedimento giudiziale o nell'accordo omologato.

Già il presupposto è discutibile. L'agenzia lo ripescava da una risalente risoluzione del 17 ottobre 1984, n. 22, per cui "il trasferimento in proprietà della quota di un immobile tra ex coniugi, in ottemperanza a quanto deciso dalla sentenza che ha disposto la cessazione degli effetti civili del matrimonio è senz'altro da considerare a titolo oneroso" poiché trova il suo "fondamento nella sentenza di divorzio che ha posto un regolamento economico tra gli ex coniugi, ma al contempo la causa dello stesso è rinvenibile nello scambio tra il valore del fabbricato ceduto e la tacitazione di ogni pretesa economica da parte dell'avente causa".

La causa dei contratti (art. 1325 n.2) c.c.) non è mai pacifica in generale, i giuristi vi si arrovelano da secoli solo per spiegare che cosa sia, figuriamoci in questo caso. La Cassazione, ci spiega che "le attribuzioni patrimoniali dall'uno all'altro coniuge [che] sfuggono alle connotazioni classiche dell'atto di donazione [...] e a quello di un atto di vendita. (Cass. 23/1899). E, come nella canzone di Jarabe de Palo, "de que depende? Â dalla possibilità di ricondurlo, in concreto, ad una causa che, trovando titolo nei pregressi rapporti anche di natura economica delle parti e nella necessità di darvi sistemazione nel momento della dissoluzione del vincolo, giustifichi lo spostamento patrimoniale tra i coniugi" (Cass.26127/2024). Â

Tradotto: se risulta che salda i conti tra i coniugi il trasferimento ha causa "esolutoria" perché adempie agli obblighi di mantenimento di coniuge e figli, ed è oneroso; se no è gratuito, e quindi, tra l'altro, più agevolmente revocabile ex art. 2901 c.c. (Cass. 26127/2024). Â

In generale l'atto dovrà considerarsi oneroso, ma se l'Agenzia calcola l'imposta partendo dal valore attribuito all'immobile o a quanto versato all'atto, contraddice lo stesso presupposto da cui parte, dato che il "corrispettivo" non si esaurisce nell'eventuale importo versato, nemmeno sempre, dal cessionario al cedente, ma rientra in un più ampio accordo volto a definire la crisi coniugale, la cui quantificazione non è mai prevista, perché non serve, nemmeno a fini fiscali data la totale esenzione da



imposte. Esenzione che non Ã tra lâ€™altro limitata alle imposte indirette, inerenti il trasferimento, ma estesa ad â€œogni altra tassaâ€•, comprese quindi quelle sui "redditi" che da quel trasferimento derivano, che non evidenziano capacitÃ contributiva, nÃ© reddito prodotto.

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

Notaio Gianfranco Benetti