



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Separazione e trasferimento immobili: esenzione imposte

Autore: Maria Monteleone | 20/02/2018



L'esenzione dalle imposte per i trasferimenti di beni mobili e immobili tra ex coniugi si applica anche quando sono coinvolti soggetti estranei alla famiglia.

L'atto con il quale viene trasferito all'ex coniuge un immobile, in esecuzione di un

accordo di separazione consensuale, è **esente da imposte**, anche se tra le parti della compravendita vi sono **terzi estranei** ai coniugi. È quanto precisato da una recente sentenza della **Commissione Tributaria Regionale del Lazio [1]**.

Separazione e divorzio: atti esenti da imposte

La legge prevede che tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di **separazione** e di **divorzio**, nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di separazione e di divorzio sono **esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa**.

Secondo l'orientamento della Cassazione, qualunque pattuizione, anche relativa al trasferimento dei diritti reali immobiliari, che venga prevista nell'ambito e in preciso adempimento dell'**accordo di separazione o divorzio**, beneficia dell'esenzione da qualsiasi imposta.

Ciò in quanto deve riconoscersi il carattere di **negoziazione globale a tutti gli accordi di separazione** che, anche attraverso la previsione di trasferimenti mobiliari e immobiliari, siano volti a definire in modo tendenzialmente stabile la **crisi coniugale**, destinata a sfociare, di lì a breve, nel **divorzio** voluto dalle parti, in presenza delle necessarie condizioni di legge **[2]**.

A quali atti si applica l'esenzione dalle imposte e tasse

I negozi traslativi di **diritti mobiliari o immobiliari**, pur non rientrando tra gli atti essenziali per addivenire alla separazione o al divorzio, devono essere intesi come "**atti relativi** al procedimento di separazione o divorzio", che, come tali, possono usufruire dell'**esenzione**, salvo che il Fisco contesti e provi, secondo l'onere probatorio a suo carico, la loro **finalità elusiva [3]**.

Questa interpretazione si inserisce nel quadro normativo attuale che attribuisce all'elemento del **consenso** tra i coniugi il ruolo centrale nella definizione della crisi coniugale, estendendo il procedimento di **negoziazione assistita** da avvocati alla separazione consensuale, al divorzio ed alla modifica delle condizioni di

separazione e di divorzio e prevedendo che i coniugi possono concludere, innanzi al Sindaco, un **accordo di separazione personale**, di divorzio o di modifica delle condizioni di separazione e di divorzio.

Trasferimento immobili: esenzione anche se coinvolti soggetti estranei alla famiglia

Dunque, la legge e la giurisprudenza fanno riferimento genericamente a **trasferimenti mobiliari e immobiliari** senza specificare che tali trasferimenti debbano riguardare **beni già di proprietà** di uno o di entrambi i coniugi.

È quindi possibile beneficiare dell'esenzione delle imposte anche se, nella compravendita, il venditore è una **persona estranea al nucleo familiare**, purché le altre parti del contratto siano i coniugi e i loro figli e purché sia espressamente previsto tra le condizioni della separazione consensuale l'obbligo di acquistare l'immobile.

È il caso, per esempio, del **contratto a favore di terzo** in cui: lo stipulante (uno dei coniugi) designa l'altro coniuge e i figli come destinatari dell'immobile; il promittente (soggetto estraneo alla famiglia) è il proprietario che deve vendere l'immobile; il beneficiario è appunto l'altro coniuge (ed eventualmente i figli).

Note

[1] CTR Lazio, sent. n. 2179/2017. **[2]** Cass. sent. n. 2111/2016. **[3]** Cass. sent. n. 13340/2017.