



## L'intestazione di immobile in nome altrui Profili giuridici e fiscali

di Maurizio Zanni<sup>(\*)</sup> e Giuseppe Rebecca<sup>(\*\*)</sup>

Sotto il profilo fiscale, si osserva che la specificazione, in seno all'atto di trasferimento dell'immobile, che il relativo prezzo è stato corrisposto con liquidità fornita da un familiare o da un terzo a titolo di liberalità, piuttosto che l'intervento in atto del "donante" per il pagamento diretto al venditore non comportano, nella maggior parte dei casi, l'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni, stante il disposto dell'art. 1, comma 4-bis, del D.Lgs. n. 346/1990, secondo cui sono escluse da detta imposta le liberalità collegate ad atti di trasferimento o costituzione di diritti immobiliari per i quali sia prevista l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro o dell'Iva.

### 1. Premessa

Accade spesso nella pratica che un soggetto desideri far acquistare a un proprio discendente, o comunque a una persona cui è legato da un vincolo affettivo, un bene immobile, offrendo la somma necessaria al pagamento del relativo prezzo. Tale esigenza, sotto il profilo giuridico, può essere assecondata con diversi meccanismi, tutti riconducibili allo schema giuridico dell'intestazione di beni immobili in nome altrui, che rappresenta la fattispecie di liberalità indiretta più

ricorrente e perciò di maggior interesse.

In questo articolo, dopo aver inquadrato il fenomeno da un punto di vista civilistico, ci si soffermerà sui relativi profili fiscali, con particolare riguardo all'applicabilità dell'imposta di donazione, reintrodotta nel nostro ordinamento tributario dall'art. 2 del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262.

### 2. Inquadramento giuridico della fattispecie

La locuzione "intestazione di immobile in nome altrui" viene impiegata in dottrina e in giurisprudenza per indicare quegli **atti di liberalità** mediante i quali il disponente, con l'accordo del beneficiario, intende far **conseguire** a quest'ultimo **gratuitamente la proprietà di un bene immobile**, posto in vendita da un soggetto terzo.

In questi casi, il bene immobile non transita, dunque, neppure per un momento dal patrimonio del "donante", in quanto passa direttamente dalla sfera patrimoniale del venditore a quella del beneficiario della liberalità.

Si ricorre all'intestazione diretta dell'immobile normalmente per ragioni fiscali, cioè per evitare l'applicazione di una doppia imposizione che si avrebbe allorché il soggetto autore della liberalità – che spesso è genitore o coniuge del beneficiario – acquistasse direttamente l'immobile per poi donarlo al figlio o al coniuge.

La doppia tassazione sarebbe costituita, in questo caso, dall'applicazione dell'Iva o dell'imposta di registro all'atto di compravendita dell'immobile e dell'imposta di donazione per il successivo trasfe-

(\*) Dottore Commercialista in Montegrotto Terme (PD).

(\*\*) Studio Rebecca & Associati, Dottori Commercialisti in Vicenza.

rimento del bene al destinatario della liberalità.

Nella pratica, l'intestazione di immobile in nome altrui può avvenire secondo diversi schemi negoziali.

Talvolta l'intestazione diretta dell'immobile a nome del beneficiario viene realizzata attraverso lo strumento del **contratto a favore di terzi**, di cui all'art. 1411 del codice civile, in cui è il "donante" che stipula l'atto di compravendita, stabilendo che gli effetti traslativi della proprietà si producano in favore del "donatario".

Oppure si ricorre allo strumento del **contratto preliminare per persona da nominare**, con riserva di nomina nel contratto definitivo.

In questo caso il promissario acquirente provvede a nominare quale acquirente dell'immobile il beneficiario, fornendo a quest'ultimo il denaro necessario per pagare il prezzo della compravendita.

Un altro procedimento consiste nel porre in essere, nell'ambito di un unico contesto documentale, due negozi giuridici fra loro collegati: un **atto di compravendita**, in cui intervengono, da un lato, l'acquirente beneficiario della liberalità e, dall'altro, il proprietario dell'immobile, e un **adempimento del terzo**, ex art. 1180 del codice civile, attraverso il quale l'autore della liberalità, in nome proprio, effettua il pagamento del prezzo in favore del venditore per puro spirito di liberalità verso l'acquirente dell'immobile.

Tuttavia, lo schema maggiormente utilizzato nella pratica è quello in cui il **"donante" elargisce** al "donatario", prima della compravendita immobiliare, la **somma** necessaria per il pagamento del prezzo, attraverso, per esempio, un bonifico bancario.

In questo caso, l'autore della liberalità rimane del tutto estraneo alla compravendita dell'immobile, limitandosi a fornire preventivamente al "donatario" la provvista di denaro necessaria per il pagamento del prezzo.

Con riferimento all'ipotesi in cui il disponente paghi direttamente il prezzo dell'immobile al venditore, in luogo dell'acquirente, ovvero fornisca preventivamente a quest'ultimo la liquidità necessaria, ci si è posti il problema di stabilire quale fosse l'oggetto della liberalità: se il **denaro** uscito dal patrimonio del "donante" oppure il **bene immobile** acquistato con tale denaro ed entrato nel patrimonio del "donatario".

La Corte di Cassazione<sup>1</sup> è ormai da tempo orien-

tata a ritenere che la complessiva operazione sia da considerare una **donazione indiretta**, e che **l'oggetto della stessa sia l'immobile**, non il denaro.

Più precisamente, con riferimento alla fattispecie dell'immobile acquistato dal figlio col denaro dei genitori, la Suprema Corte ha sostenuto<sup>2</sup> che "si deve distinguere l'ipotesi della donazione diretta del denaro, impiegato successivamente dal figlio in un acquisto immobiliare, in cui, ovviamente, oggetto della donazione rimane il denaro stesso, da quella in cui il donante fornisce il denaro quale mezzo per l'acquisto dell'immobile, che costituisce il fine della donazione. Nel caso infatti in cui il denaro è dato al precipuo scopo dell'acquisto immobiliare e, quindi, o pagato direttamente all'alienante dal genitore stesso, presente alla stipulazione intercorsa tra acquirente e venditore dell'immobile, o pagato dal figlio dopo averlo ricevuto dal padre in esecuzione del complesso procedimento che il donante ha inteso adottare per ottenere il risultato della liberalità, ... il collegamento tra l'elargizione del denaro paterno e l'acquisto del bene immobile da parte del figlio porta a concludere che si è in presenza di una donazione (indiretta) dello stesso immobile e non del denaro impiegato per il suo acquisto".

Da tale orientamento della giurisprudenza di legittimità derivano importanti conseguenze in ordine alla collazione della liberalità, ex art. 737 e seguenti del codice civile, e alle azioni di riduzione e di restituzione, di cui agli artt. 553 e seguenti del codice civile.

Si osserva infatti che, in caso di successione per causa di morte del "donante", il "donatario" dovrà "collazionare", non già il denaro ricevuto, ma l'immobile o, in alternativa, una somma di denaro corrispondente al suo valore di mercato al momento dell'apertura della successione.

Inoltre, in caso di rivendita dell'immobile da parte del "donatario", si potrebbero prospettare delicati problemi laddove si dovesse ritenere esperibile, da parte dei legittimari del "donante", l'azione di restituzione, ex art. 563 del codice civile, nei confronti del terzo acquirente.

Si comprende quindi perché, nella prassi contrattuale, allo schema più diretto dell'intervento in atto del disponente al fine del pagamento del prezzo si preferisca, spesso, la dazione della somma di denaro prima di recarsi dal notaio per la stipula e perché di tale liberalità non venga fatta poi menzione nell'atto.

Così facendo non si risolve, in realtà, il proble-

<sup>1</sup> Cfr.: Cass., SS.UU., 5 agosto 1992, n. 9282; Cass. 15 novembre 1997, n. 11327; Cass. 14 maggio 1997, n. 4231.

<sup>2</sup> Cass., 14 dicembre 2000, n. 15778.

ma sotto il profilo sostanziale, atteso che l'azione di riduzione potrebbe essere, comunque, esercitata a seguito di una ricerca bancaria, ma

quantomeno non si inserisce nel rogito notarile un elemento che potrebbe intralciare la successiva circolazione dell'immobile.

**Liberalità indiretta realizzata attraverso l'intestazione di immobile in nome altrui**

Schemi negoziali utilizzati nella prassi contrattuale	- contratto a favore di terzi; - contratto preliminare per persona da nominare con riserva di nomina nel contratto definitivo; - adempimento del terzo con intervento in atto; - dazione, prima del rogito, del denaro necessario per l'acquisto.
Oggetto della liberalità	È l'immobile, non il denaro elargito per il pagamento del prezzo.
Collazione ereditaria ex art. 737 del codice civile	Il beneficiario della liberalità è tenuto a "collazionare" il cespite immobiliare (collazione in natura) oppure una somma corrispondente al relativo valore di mercato al momento dell'apertura della successione (collazione per imputazione).

**3. I profili fiscali dell'intestazione indiretta dell'immobile**

Occorre verificare se e quando vi sia spazio per l'applicabilità dell'imposta di donazione alla fattispecie in oggetto.

Al riguardo giova ricordare che tale imposta segue gli schemi dell'imposta di registro.

Essa viene, cioè, applicata in base alle risultanze dell'atto presentato per la registrazione, sicché, laddove la liberalità indiretta non venga enunciata espressamente, la stessa non potrà essere accertata dall'Amministrazione finanziaria attingendo a dati extratestuali.

Tuttavia, l'esteriorizzazione della liberalità è incentivata dalla previsione contenuta nell'art. 1, comma 4-bis, del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, secondo cui "ferma restando l'applicazione dell'imposta anche alle liberalità indirette risultanti da atti soggetti registrazione, l'imposta non si applica nei casi di donazioni o altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ... qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto".

Pertanto, nel caso, ad esempio, dell'intestazione al figlio dell'immobile acquistato col denaro dei genitori, grazie a questo **principio di alternatività** fra l'imposta di donazione, da una parte, e l'Iva o l'imposta proporzionale di registro, dall'altra, l'acquirente (nonché beneficiario della donazione indiretta) può tranquillamente dichiarare, nell'atto notarile, che i genitori gli hanno fornito il denaro necessario per l'acquisto dell'immobile, e ciò senza rischiare una doppia imposizione, in quanto all'atto si applicherà sol-

tanto l'imposta proporzionale di registro o l'imposta sul valore aggiunto, a seconda della regola applicabile al caso specifico, e non anche il tributo successorio.

Fra l'altro, la scelta di dichiarare in atto la liberalità indiretta dà maggiore trasparenza all'intestazione immobiliare e consente, perciò, di evitare un domani, al momento della successione ereditaria, contestazioni e liti fra gli eredi.

Tuttavia, si potrebbe decidere di non evidenziare in atto la liberalità indiretta ricevuta per non creare intralci alla futura circolazione del bene.

La liberalità indiretta potrebbe, inoltre, non essere esplicitata allorché, come nel caso dell'immobile situato all'estero, il trasferimento immobiliare non fosse soggetto ad Iva né all'imposta proporzionale di registro.

In tale ipotesi non potrebbe, infatti, trovare applicazione la norma di esclusione sopra citata e si renderebbe, perciò, dovuta l'imposta di donazione, laddove il valore della liberalità fosse superiore alla franchigia fruibile.

Si osserva, fra l'altro, che la mancata indicazione del soggetto che, a titolo di liberalità, ha provveduto al pagamento, in luogo dell'acquirente dell'immobile, o che ha fornito a quest'ultimo la provvista di denaro necessaria non costituisce violazione della disposizione recata dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, atteso che la **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** che le parti hanno l'obbligo di rendere in seno al rogito notarile ha per oggetto le modalità di pagamento del corrispettivo (estremi degli assegni bancari o circolari, eccetera), non la provenienza del denaro utilizzato per il pagamento.

L'Amministrazione finanziaria potrebbe, tuttavia, venire a conoscenza della liberalità indiretta collegata al trasferimento dell'immobile nel corso di una verifica fiscale nei confronti del "donatario", motivata dalla presenza di un patrimonio non supportato da redditi adeguati, laddove il "donatario" accertato dovesse valutare conveniente "confessare" la liberalità ricevuta per vincere la presunzione di aver acquistato l'immobile con redditi non dichiarati ed evitare, quindi, diverse e più pregiudizievoli pretese da parte del Fisco.

La liberalità indiretta dichiarata dal contribuente nel corso di procedimenti volti all'accertamento di tributi è accertabile ai fini dell'imposta di donazione, ai sensi dell'art. 56-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 346/1990.

Abbiamo già evidenziato, in un nostro precedente intervento su questa Rivista<sup>3</sup>, i problemi di coordinamento normativo che tale disposizione pone nella pratica e abbiamo detto, al riguardo, che, per ragioni di carattere logico-sistematico, si deve ritenere che l'imposta di donazione sulle liberalità indirette "scoperte" dal "Fisco", in sede di accertamento delle imposte sul reddito, debba essere calcolata applicando l'**aliquota massima dell'8%**, a prescindere dall'eventuale rapporto di parentela esistente fra disponente e beneficiario, e considerando i diversi importi di franchigia che il legislatore ha previsto in sede di reintroduzione dell'imposta.

Naturalmente non può non interferire con l'accertamento delle liberalità indirette, previsto dall'art. 56-*bis*, il principio di alternatività fra imposta di donazione e imposta proporzionale di registro o Iva, sancito dall'art. 1, comma 4-*bis*, del D.Lgs. n. 346/1990, nel senso che, ove ricorrano i presupposti di quest'ultima disposizione, trattandosi di liberalità indiretta collegata ad un atto di trasferimento immobiliare soggetto all'Iva o all'imposta proporzionale di registro, non potrà farsi luogo all'applicazione dell'imposta sulle donazioni.

Tale imposta sarà, invece, applicata, sulla parte di liberalità eccedente la franchigia disponibile, nell'ipotesi dell'immobile situato all'estero<sup>4</sup>, non

sussistendo, in questo caso, i presupposti per l'applicazione della norma di esclusione.

Si osservi, tuttavia, che la legge non prevede sanzioni specifiche per l'accertamento delle liberalità indirette effettuato ai sensi dell'art. 56-*bis*. Ove si segua un'interpretazione logico-sistematica di detta norma, l'aspetto sanzionatorio sarà costituito dall'applicazione dell'aliquota massima prevista per gli estranei.

Ad esempio, nel caso del figlio che, nel corso di un accertamento sintetico, dovesse dichiarare che l'immobile detenuto all'estero è stato acquistato col denaro dei genitori, sulla parte eccedente la franchigia non erosa da precedenti donazioni si renderà applicabile l'aliquota massima dell'8%, in luogo di quella, più mite, del 4% che sarebbe stata, invece, applicata qualora la liberalità fosse stata esplicitata nell'atto di compravendita dell'immobile o fosse stata registrata volontariamente, ai sensi del comma 3 dell'art. 56-*bis*.

#### 4. L'analisi di un recente caso di accertamento ex art. 56-*bis*

Mentre la dottrina si interroga sulla permanente vigenza dell'art. 56-*bis*, a causa della sua evidente incompatibilità con il nuovo sistema di aliquote e franchigie introdotto dal D.L. n. 262/2006, in materia di imposta sulle donazioni, l'Agenzia delle Entrate non sembra, invece, avere dubbi sull'attuale applicabilità della norma.

Prova ne sono gli avvisi di liquidazione ed irrogazione di sanzioni emessi dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Albenga, in base al combinato disposto del citato art. 56-*bis* e dell'art. 2, comma 49, del D.L. n. 262/2006, per recuperare l'imposta sulle donazioni nei confronti di una contribuente che aveva ricevuto dal fidanzato la provvista di denaro necessario per l'acquisto di un immobile.

Nello specifico, la contribuente viene invitata dall'Ufficio a fornire informazioni in merito a un acquisto immobiliare che appariva non compatibile con i redditi dalla stessa dichiarati negli anni precedenti.

Nel corso del contraddittorio la contribuente documenta che la provvista di denaro necessaria per pagare il corrispettivo dell'immobile le è stata fornita dal fidanzato con due assegni circolari di cospicuo valore (l'uno emesso nel 2007 e l'altro nel 2008), circostanza poi confermata ai fun-

quanto trattasi di immobili non affittati ma tenuti a disposizione.

<sup>3</sup> Cfr. M. Zanni-G. Rebecca-D. Trentin, *La tassazione delle liberalità indirette*, in "il fisco" n. 28/2010, fascicolo n. 1, pag. 4448.

<sup>4</sup> Si ricorda, fra l'altro, che, secondo le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la circ. 10 ottobre 2009, n. 43/E, in "il fisco" n. 39/2009, fascicolo n. 1, pag. 6480, a partire dal Modello UNICO 2010 gli immobili detenuti all'estero dovranno essere indicati nel quadro RW, ancorché dagli stessi non derivino redditi imponibili in Italia, in

zionari delle Entrate dallo stesso fidanzato. L'Ufficio, ravvisando nella consegna degli assegni una donazione a favore della contribuente, emette due avvisi di liquidazione dell'imposta di donazione ed irrogazione delle sanzioni.

Contro i due provvedimenti impositivi la contribuente ricorre alla Commissione tributaria provinciale di Savona, sostenendo che, in realtà, fra lei ed il fidanzato, era in corso un contratto di prestito infruttifero e per dimostrarlo fornisce, in sede contenziosa, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui il fidanzato dichiara di aver prestato e non donato il denaro.

La Commissione tributaria, con le sentenze n. 24 e n. 25, depositate il 19 febbraio 2010<sup>5</sup>, respinge il ricorso della contribuente e convalida l'operato dell'Ufficio.

Nelle sentenze dei giudici tributari si evidenzia l'**assenza di prove documentali** giuridicamente valevoli nell'ambito del processo tributario circa l'accordo di mutuo e, quindi, la legittimità dell'Ufficio a presumere e a tassare la liberalità indiretta costituita dall'elargizione dei fondi necessari per l'acquisto dell'immobile.

In relazione al processo tributario al vaglio si devono fare alcune osservazioni.

Anzitutto esso conferma, come già detto, la permanente vigenza dell'accertamento delle liberalità indirette, previsto dall'art. 56-*bis*, o, quantomeno, che questo è l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate.

Occorre, poi, rilevare che i giudici tributari non hanno verificato l'applicabilità, al caso di specie, della norma di cui all'art. 1, comma 4-*bis* del D.Lgs. n. 346/1990, in base alla quale – come sopra ricordato – l'imposta sulle donazioni non si applica sulle liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento di immobili, qualora gli stessi siano soggetti all'Iva o all'imposta proporzionale di registro.

Ove, infatti, sia presente questo collegamento l'Amministrazione finanziaria non può accertare e, quindi, tassare la liberalità indiretta.

Ciò potrebbe, tuttavia, essere dovuto – ma non lo sappiamo – al mancato richiamo della succitata norma di esenzione fra i motivi del ricorso.

Oppure, la Commissione potrebbe aver ritenuto

– ma non ci sembra sia questa l'interpretazione corretta della norma – che, al fine di escludere l'applicazione dell'imposta di donazione, la liberalità avrebbe dovuto essere evidenziata nell'atto di trasferimento dell'immobile, ciò che, invece, non è stato fatto dalla contribuente.

Sorprende, poi, l'irrogazione di sanzioni da parte dell'Ufficio in relazione all'accertamento della liberalità indiretta.

Infatti, l'art. 56-*bis* non prevede un preciso obbligo di dichiarazione delle liberalità non donative, il che fa apparire non legittima l'applicazione di qualsiasi sanzione.

## 5. Sintesi conclusiva

L'intestazione di immobile sotto nome altrui è un fenomeno giuridico eterogeneo, in cui la dottrina e la giurisprudenza fanno rientrare sia le ipotesi nelle quali il "donante" abbia partecipato al procedimento formativo della compravendita immobiliare, per esempio, intervenendo in atto per il pagamento del prezzo al venditore, oppure stipulando egli stesso il contratto ma a favore del "donatario", sia le ipotesi in cui il "donante" ne sia rimasto formalmente estraneo, limitandosi a fornire al "donatario", in prossimità dell'atto, la liquidità necessaria per il pagamento del prezzo.

Il principio di alternatività fra imposta di donazione e imposta proporzionale di registro o Iva, stabilito dall'art. 1, comma 4-*bis*, del D.Lgs. n. 346/1990, con riferimento agli atti di trasferimento immobiliare, escludendo il rischio di un duplice prelievo fiscale nella fattispecie in esame, incentiva la specificazione in atto che la liquidità è stata fornita da un terzo e, quindi, che si tratta di una liberalità indiretta.

Detto principio dovrebbe, tuttavia, operare anche qualora il beneficiario-acquirente dell'immobile decidesse di non dichiarare la liberalità nel rogito notarile e dovesse successivamente "confessare" la liberalità stessa, allo scopo di contrastare un accertamento sintetico esperito nei suoi confronti dall'Ufficio.

Ove, invece, non vi fossero i presupposti per l'esenzione, sulla liberalità non esplicitata in atto e, poi, dichiarata nel corso di una verifica fiscale concernente l'imposta sul reddito, si renderebbe applicabile un regime impositivo a carattere "punitivo", rappresentato dall'applicazione del tributo successorio con l'aliquota massima vigente.

<sup>5</sup> Entrambe in banca dati "fiscoonline". Si veda A. Mauro, *Si all'imposta di donazione sul denaro che il fidanzato presta per un immobile*, in "Il quotidiano del commercialista", su [www.eutekne.info](http://www.eutekne.info), del 5 marzo 2010.