

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI “ESENTASSE” NELLE SEPARAZIONI CONSENSUALI

Gentile avvocato,

ho saputo da un'amica che nel caso di separazione consensuale potrei concordare con mio marito il trasferimento di un bene immobile di sua proprietà a mio nome senza pagare le tasse.

Può dirmi se l'informazione corrisponde a verità e nell'affermativa come si può fare praticamente ?

Marina C., Bergamo

Cara Marina,

la separazione consensuale ha un contenuto tipico che, come più volte abbiamo ricordato, può riguardare: l'affidamento dei figli, l'assegno per il coniuge ed il figlio, l'assegnazione della casa coniugale, eccetera.

Accanto a tale aspetto vi è però spesso un contenuto atipico nell'ambito del quale i coniugi possono regolare ogni loro interesse. Nella prassi quotidiana sono frequenti le clausole contenenti promesse di trasferimento, ma anche trasferimenti effettivi di proprietà o di altri diritti reali (quali ad esempio usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) su beni immobili o mobili da un coniuge all'altro. Le modalità, le finalità ed i contenuti possono essere i più disparati: la regolamentazione di tutti od alcuni rapporti reciproci, magari anche al fine di prevenire possibili controversie, con un sistema più o meno complesso di concessioni, compromessi, riconoscimenti ecc.; attribuzioni ed assegnazioni reciproche di portata essenzialmente divisoria, ma anche in adempimento dell'obbligo di mantenimento del coniuge economicamente più debole.

Ciò significa praticamente che rientra nella facoltà concessa ai coniugi che intendano separarsi consensualmente di prevedere ogni statuizione finalizzata a regolare l'assetto economico dei rapporti tra gli stessi in conseguenza della separazione, comprese quelle attinenti al godimento ed alla proprietà dei beni, il cui nuovo assetto sia ritenuto dai coniugi stessi necessario in relazione all'accordo di separazione.

Detto accordo, in quanto inserito nel verbale dell'udienza Presidenziale (cioè la prima ed unica udienza che avviene, nell'ambito della separazione consensuale, avanti il Presidente del Tribunale o avanti ad altro giudice a ciò delegato), redatto da un cancelliere e diretto a far fede di ciò che in esso è attestato, deve ritenersi assuma la forma di atto pubblico, costituendo, dopo l'omologazione che lo rende efficace, titolo per la trascrizione ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari.

Come abbiamo ricordato più volte dalle pagine di questa rubrica, anche in questo caso il Tribunale, con l'omologazione della separazione, svolge un'azione di controllo della legittimità delle rispettive concessioni dei coniugi e, nel caso specifico, verifica quindi che i trasferimenti ivi previsti e concordati non siano in contrasto con interessi familiari prevalenti rispetto a quelli disponibili da parte dei coniugi.

La trascrizione servirà invece a rendere visibile all'esterno della coppia e quindi "ai terzi", l'avvenuto trasferimento immobiliare. E' appena il caso di ricordare che va trascritto il solo verbale di separazione, che esprime l'accordo tra le parti, e non invece il decreto di omologa, che costituisce una forma di controllo su tale accordo.

Concludendo quindi possiamo tranquillamente affermare che, sia la dottrina che la giurisprudenza hanno ormai accolto quasi concordemente il principio della validità delle clausole di trasferimento tra coniugi di immobili o mobili

contenute nel verbale di separazione e le ultime sentenze della Corte di Cassazione in tal senso ne sono la conferma (si cfr ex multis Cass Civ. sez. I 15.05.1997 n. 4306).

E' inoltre orientamento pacifico della Corte di legittimità che *“l'esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa”* contemplata dall'art. 19 della L. n. 74 del 1987 (nel testo fissato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 154 del 29.04.1999) valida per tutti i provvedimenti giudiziali resi nelle cause di divorzio o separazione dei coniugi, si estenda ad ogni tipo di tassazione indipendentemente dalla natura di *“imposta”* o *“tassa”* e quindi anche allo specifico tributo richiesto nel caso di accordi che contengano il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni immobili dall'uno all'altro coniuge .

Per quanto concerne le modalità pratiche per effettuare i predetti trasferimenti immobiliari nei verbali di separazione consensuale, ogni Tribunale fornisce ai richiedenti un elenco dei documenti necessari, nel reperimento dei quali, pare opportuno l'ausilio di tecnici qualificati.