

Imposta di registro: la divisione di beni acquistati con più titoli è tassata come atto traslativo, perché l'unificazione delle comunioni opera solo se l'ultimo acquisto deriva da successione, e la comunione legale fra coniugi non la determina

Quando i beni divisi provengono da distinti titoli di acquisto, ciascun titolo costituisce un'autonoma comunione e la divisione è tassata come atto traslativo. L'art. 34, comma 4, del d.P.R. 131/1986 considera come una sola comunione quelle fra i medesimi soggetti originate da più titoli soltanto se l'ultimo acquisto di quote deriva da successione a causa di morte; la disposizione, agevolativa ed eccezionale, non si estende alla comunione legale dei coniugi.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 18 settembre 2026, n. 25551 · Pres. Stalla, rel. Libri
DECISIONE	Ricorso accolto · cassazione con decisione nel merito · spese a carico della contribuente
OGGETTO	Avviso di liquidazione dell'imposta di registro · divisione giudiziale di beni in comunione fra coniugi · masse plurime

1. MASSIMA

In tema di imposta di registro, la divisione di beni pervenuti ai conviventi in forza di distinti titoli di acquisto non costituisce un unico negozio divisionale, perché ogni titolo genera un'autonoma comunione in rapporto al bene che ne è oggetto; l'assegnazione dei beni in proprietà esclusiva è pertanto tassata alla stregua di un atto traslativo e non meramente dichiarativo. L'art. 34, comma 4, del d.P.R. n. 131 del 1986, secondo cui le comunioni tra i medesimi soggetti che trovano origine in più titoli sono considerate una sola comunione se l'ultimo acquisto di quote deriva da successione a causa di morte, è norma di carattere agevolativo ed eccezionale, insuscettibile di interpretazione estensiva o analogica.

La comunione legale dei beni fra coniugi non determina l'unificazione delle masse ai fini dell'imposta di registro, in quanto ipotesi non contemplata dall'art. 34, comma 4; in presenza di una pluralità di atti di acquisto e in mancanza di un acquisto successorio finale, non può applicarsi la regola del primo comma, che assoggetta all'imposta proporzionale dei trasferimenti la sola parte eccedente la quota spettante sulla massa comune.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 34, commi 1 e 4, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131; articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131; articolo 8, comma 1, lettera a), della tariffa, parte prima, allegata al medesimo decreto; articoli 177 e seguenti del codice civile; articolo 15, comma 2-sexies, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

Il tribunale aveva disposto lo scioglimento della comunione fra due coniugi, ponendo a carico della curatela fallimentare della società di cui uno di essi era socio accomandatario, e dello stesso socio, un conguaglio di 30.000 euro in favore dell'altra convivente. L'Ufficio, qualificato l'atto come permuta per la pluralità dei titoli di provenienza dei beni, liquidava la maggiore imposta di registro in applicazione dell'art. 34, comma 4, del d.P.R. n. 131 del 1986.

Il ricorso della contribuente era respinto in primo grado. La Commissione tributaria regionale della Sicilia accoglieva l'appello, ritenendo che la massa fosse unica e che l'aliquota del 9 per cento dovesse applicarsi alla sola parte eccedente il valore spettante ai condividenti, ai sensi dell'art. 34, comma 1.

4. MOTIVI DI RICORSO

L'Agenzia delle entrate proponeva un unico motivo, denunciando la violazione dell'art. 34, comma 4, del d.P.R. n. 131 del 1986: la comunione, fondata su una pluralità di titoli di acquisto, dava luogo a tante comunioni quanti erano i titoli, e i condividenti, acquisendo beni in proprietà esclusiva, realizzavano permuta da tassare con le aliquote dei trasferimenti immobiliari. La contribuente opponeva che l'acquisto in comunione derivava da un titolo unico, la comunione legale dei beni conseguente al matrimonio.

5. DECISIONE

La Corte accoglie il motivo. Ricostruisce il rapporto fra il primo comma dell'art. 34, che considera vendita la divisione limitatamente alla parte eccedente la quota spettante sulla massa comune, e il quarto comma, che disciplina il fenomeno delle masse plurime: quando gli stessi soggetti sono comproprietari di beni acquistati con distinti atti negoziali, ogni titolo genera un'autonoma comunione e la divisione, fiscalmente, non è un unico negozio ma tanti quanti sono i titoli. Il quarto comma introduce un'eccezione, considerando unica la comunione se l'ultimo acquisto di quote deriva da successione a causa di morte; la disposizione è agevolativa, perché sottrae la divisione delle masse plurime alla tassazione propria degli atti traslativi, e quindi eccezionale (Cass. n. 13009/2007; Cass. n. 7243/2016; Cass. n. 27075/2014).

Nel caso di specie la divisione aveva ad oggetto immobili pervenuti con plurimi atti di acquisto, specificamente indicati, e non ricorreva un acquisto successorio finale. La tesi dell'unificazione delle masse per effetto della comunione legale è respinta, perché l'ipotesi non è contemplata dalla norma (Cass. n. 7243/2016; Cass. n. 6157/2025). Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la Corte cassa la sentenza e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso originario; le spese dell'intero giudizio seguono la soccombenza, con la riduzione prevista per l'ente assistito dai propri funzionari.

6. QUADRO NORMATIVO

Ai fini dell'imposta di registro la divisione è, in linea di principio, atto dichiarativo, soggetto all'imposta proporzionale dell'1 per cento; l'art. 34, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986 considera però vendita la divisione con la quale a un condividente sono assegnati beni per un valore eccedente quello a lui spettante, limitatamente alla parte eccedente. Il presupposto di questo regime è l'unicità della massa dividenda, che si ha quando i beni provengono dal medesimo titolo.

Il comma 4 regola il caso inverso della pluralità di titoli e ammette l'unificazione soltanto quando l'ultimo acquisto di quote derivi da successione a causa di morte. In ogni altro caso, l'assegnazione a ciascun condividente di beni appartenenti a comunioni distinte realizza uno scambio di quote e sconta la tassazione degli atti traslativi, con l'aliquota del 9 per cento per gli immobili prevista dall'art. 1 della tariffa, salvi i regimi agevolativi applicabili.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

La pronuncia si colloca nell'indirizzo costante della sezione tributaria, che legge l'art. 34, comma 4, come regola eccezionale e ne limita l'operatività alla sola provenienza ereditaria dell'ultimo acquisto. Il punto di interesse è l'esclusione della comunione legale fra coniugi dal novero delle fonti di unificazione, già affermata nel 2016 e ribadita nel 2025: la comunione legale opera come regime di acquisto dei beni, ma non trasforma in un titolo unico i distinti atti con i quali i singoli beni sono entrati nel patrimonio comune.

La decisione ha rilievo anche per il contenzioso sulle divisioni conseguenti a separazione o scioglimento della comunione legale, nelle quali la pluralità degli atti di acquisto è la regola. Resta distinto, e non è stato esaminato nel giudizio, il profilo dei regimi di esenzione applicabili agli atti relativi ai procedimenti di separazione e divorzio, che richiedono presupposti propri.

Pubblicato il 1 ottobre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.