

Tecniche Aziendali Ass. e Calcolo snc

Da: "Notaio Paolo Tonalini" <notaio@tonalini.it>
A: <notizie@tonalini.it>
Data invio: domenica 12 ottobre 2014 17.03
Oggetto: [notizie.notaio.tonalini] La rinuncia alla proprietà immobiliare

La rinuncia alla proprietà immobiliare

La proprietà di un immobile rappresenta di solito un valore a cui non si vuole certo rinunciare, se non per venderla o per favorire qualcuno con una donazione.

L'ipotesi di una rinuncia pura e semplice alla proprietà è quindi rimasta a lungo confinata tra le curiosità dei libri giuridici.

Oggi, però, si possono verificare in concreto alcune situazioni nelle quali la proprietà di un immobile non porta alcun vantaggio, ma porta con sé diverse spese, sotto forma di imposte e tasse di varia natura, e di costi da sostenere per la manutenzione, oltre alle responsabilità che ne possono derivare nei confronti dei terzi. Pensiamo, per esempio, alla proprietà di un fabbricato fatiscente e decrepito, la cui ristrutturazione (o anche la semplice "messa in sicurezza") comporterebbe spese rilevanti, ma che potrebbe causare danni a altre persone, di cui il proprietario sarebbe responsabile. Oppure a un terreno agricolo incolto in zona montana, che nessuno avrebbe interesse a coltivare, ma che è comunque soggetto alle imposte a carico della proprietà.

Spesso, in questi casi, risulta impossibile trovare un acquirente, o qualcuno che accetti di riceverlo gratuitamente, attraverso una donazione.

La situazione si complica ulteriormente se non si tratta di una proprietà esclusiva, ma di una quota di comproprietà, per la difficoltà di trovare un accordo con gli altri comproprietari, e in certi casi addirittura di rintracciare gli altri comproprietari, quando si tratta di proprietà che sono state frazionate da molto tempo, a seguito di diversi passaggi successori.

In tutti questi casi, la soluzione al problema può essere la rinuncia al diritto di proprietà, attuata con un atto notarile. Con questo atto il proprietario si spoglia di ogni suo diritto sull'immobile, e da quel momento non ha più niente a che fare con esso, né sotto il profilo fiscale né sotto quello della responsabilità.

Normalmente la rinuncia alla proprietà libera il rinunziante dalle spese successive all'atto notarile, ma la rinuncia alla quota di comproprietà su un bene immobile produce anche un effetto liberatorio per le spese di conservazione e godimento della cosa comune, e per le spese deliberate dalla maggioranza, precedenti all'atto di rinuncia (art. 1104 del codice civile).

In seguito alla rinuncia da parte del proprietario, l'immobile ha una sorte diversa, se si tratta di una quota di comproprietà oppure della proprietà esclusiva.

In caso di rinuncia a una quota di comproprietà, si ritiene infatti che si accrescano proporzionalmente le quote degli altri comproprietari. Per esempio, se io rinuncio alla quota di un terzo, gli altri due comproprietari, che avevano un terzo ciascuno, avranno ora un mezzo ciascuno. Ciò avviene automaticamente in seguito alla semplice rinuncia, quindi senza bisogno di un'accettazione da parte degli altri comproprietari.

In caso di rinuncia alla proprietà dell'intero bene, invece, la legge stabilisce che la proprietà sia acquisita dallo Stato, in base alla regola generale secondo cui gli immobili che non sono di proprietà di alcuno passano allo Stato (art. 827 del codice civile). Anche in questo l'acquisto da parte dello Stato avviene automaticamente, in seguito alla semplice rinuncia, senza bisogno di un'accettazione. Recentemente, però, l'acquisto di alcuni immobili da parte dello Stato in conseguenza della rinuncia è stato messo in discussione da parte del Demanio, quindi la situazione appare ancora controversa. La facoltà di rinuncia vale anche per i diritti reali limitati: è dunque possibile rinunciare al diritto di usufrutto (e in questo caso il diritto si consolida a favore del nudo proprietario), al diritto di superficie o alla proprietà superficaria (a favore del proprietario del suolo), al diritto di servitù (che si estingue).

Ricordiamo anche che nell'ambito della servitù esiste una norma particolare, che consente al proprietario del fondo servente di rinunciare alla proprietà a favore del proprietario del fondo dominante, quando le spese necessarie per l'uso o la conservazione della servitù sono poste a suo carico dal titolo o dalla legge (art. 1070 del codice civile). E' il cosiddetto "abbandono del fondo

servente”.

Nell’ambito del condominio, invece, esiste una norma (art. 1118, secondo comma, del codice civile) che vieta al condomino di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (che sono quelle indicate dall’art. 1117 del codice civile).

La rinuncia alla proprietà, essendo normalmente eseguita senza ricevere alcun corrispettivo, è soggetta all’imposta di donazione (art. 1, secondo comma, del d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 346). Il costo dell’atto di rinuncia è pertanto simile a quello di un atto di donazione.

Se la rinuncia avvenisse invece a titolo oneroso, cioè dietro corrispettivo, si applicherebbe l’imposta di registro con le aliquote previste per la compravendita immobiliare (art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131).

Notaio Paolo Tonalini

Via Dallagiovanna 16 - 27049 STRADELLA (PV)

Tel. 0385-48564 - Fax 0385-43443

Viale Cesare Battisti 17 - 27100 PAVIA

Tel. 0382-530207 - Fax 0382-306455

notaio@tonalini.it

www.tonalini.it

Questo messaggio e' inviato esclusivamente agli iscritti alla Newsletter del Notaio Paolo Tonalini.

Per maggiori informazioni potete consultare il sito internet www.tonalini.it

Per contattare lo Studio Notarile Tonalini potete scrivere a notaio@tonalini.it

Per cancellarvi dalla lista, scrivete a: notizie-unsubscribe@tonalini.it

Potete seguirci anche su Facebook (www.facebook.com/notaiotonalini) e Twitter (@notaiotonalini)

Nessun virus nel messaggio.

Controllato da AVG - www.avg.com

Versione: 2014.0.4765 / Database dei virus: 4040/8379 - Data di rilascio: 13/10/2014