



# Trasferimenti immobiliari nelle procedure di separazione e divorzio

## 1 TRASFERIMENTI IMMOBILIARI: NON SOLO LA CASA FAMILIARE PUÒ CAMBIARE PROPRIETÀ

---

### I.1 QUESTO CONTRIBUTO È TRATTO DA

Nei procedimenti di separazione e divorzio è possibile trasferire la proprietà della casa coniugale e degli altri immobili dei coniugi.

Sono pienamente valide le clausole dell'accordo che riconoscono ad uno o ad entrambi i coniugi la **proprietà esclusiva** di beni mobili o immobili o che ne operino il trasferimento a favore di uno di essi al fine di assicurarne il mantenimento.

Il vantaggio di prevedere concessioni riguardanti la cessione in proprietà od altri diritti reali sugli immobili è notevole, laddove tutti i relativi trasferimenti sono assolutamente esenti da qualsiasi imposta e ciò ai sensi della legge n° 74/87 art. 19 che modificando la legge divorzile n° 898/70 statuisce espressamente

tale **totale esenzione fiscale**; i trasferimenti attuati, tra coniugi, in questa sede, trovano la propria causa nella separazione o nel divorzio, in quanto atti diretti a regolare i rapporti patrimoniali tra i coniugi, pertanto, anche un atto di trasferimento immobiliare rientra nell'agevolazione di cui all'art. 10, L. 6 marzo 1987, n. 74 esteso alle separazioni come previsto dalla Circolare 18/E del 29 maggio 2013 dell'Agenzia delle Entrate.

L'atto sarà quindi esente da imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale e Tassa d'Archivio, essendo dovuti i soli onorari notarili e gli oneri previdenziali, oltre alle spese di istruttoria della pratica attinenti alle **verifiche ipocatastali**.

Occorre, nel senso sopra indicato, specificare che sotto il profilo oggettivo, l'esenzione è applicabile a tutti gli accordi di natura patrimoniale, sia riferibili ai coniugi che collegabili a disposizioni negoziali in favore dei figli.

In tal senso si sono espresse la Corte costituzionale (si vedano le sentenze 176/1992, e 202/2003) e l'Agenzia delle entrate (si vedano le circolari 27/E/2012, par. 2.1, e 18/E/2013, paragrafo 1.15),

affermando che gli accordi stipulati dai coniugi in favore dei figli, ai fini della gestione della crisi matrimoniale, “oltre a garantire la tutela obbligatoria nei confronti della prole, costituiscono, talvolta, l’unica soluzione per dirimere controversie di carattere patrimoniale”.

Al fine di garantire la certezza del diritto, occorre, pena l'**inapplicabilità dell'esenzione**, che il testo dell'accordo omologato dal tribunale preveda esplicitamente che l'accordo patrimoniale a beneficio dei figli, contenuto nello stesso, sia elemento funzionale e indispensabile per la risoluzione della crisi coniugale.

Sotto il profilo soggettivo, l'esenzione è applicabile sia agli atti eseguiti all'interno della famiglia sia agli atti eseguiti nei confronti di terzi.

In particolare, la Suprema Corte, con l'ordinanza 7966/2019, ha precisato che la vendita di un immobile a terzi, prima del compimento del quinquennio, in adempimento degli obblighi derivanti da un accordo di separazione, non comporta la decadenza delle agevolazioni “prima casa”.

Possono essere definiti trasferimenti immobiliari in occasione di separazione e divorzio tutti gli atti mediante i quali la proprietà o un altro diritto reale su cosa altrui viene trasferito (o costituito) da un coniuge a favore dell'altro o a favore dei figli, allo scopo di regolamentare i rapporti patrimoniali in occasione di una crisi matrimoniale.

## 1.2 POTREBBE INTERESSARTI ANCHE RIMBORSI E RESTITUZIONI NELLE CAUSE DI DIVORZIO E SEPARAZIONE

La Cassazione con la decisione del 13 gennaio 2017 n. 788 ha stabilito che l'obbligazione avente a oggetto il trasferimento di un immobile, stipulata prima del divorzio, a **eventuale tacitazione dell'assegno**, ove si ritenga doversi eseguire in sede divorzile, non può essere imposta al coniuge avente diritto all'assegno. La volontà del coniuge di ottenere l'assegno in luogo del pattuito trasferimento immobiliare non è coercibile in nome dell'accordo anteriormente stipulato, essendo tale accordo nullo per illiceità della causa.

Più recente giurisprudenza ha precisato che se l'accordo di separazione personale tra i coniugi, concluso nell'ambito della negoziazione assistita, riguarda anche il trasferimento di beni immobili, l'atto dovrà essere autenticato da un notaio, non avendo gli avvocati delle parti potere certificativo. (Cass. civ. sez. II, 21 gennaio 2020, n. 1202).

## 2 LA RECENTE GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ E DI MERITO

---

Secondo altra recente **giurisprudenza di merito**, il trasferimento immobiliare effettuato nell'ambito di una separazione personale tra i coniugi è un atto revocabile poiché diviene dovuto solo in conseguenza dell'impegno assunto in costanza dell'esposizione debitoria nei confronti di un terzo creditore e pertanto non è sottratto all'azione revocatoria ex art. 2901 3° co c.c.

Il negozio potrà essere qualificato come oneroso solo laddove il trasferimento trovi titolo nei pregressi rapporti di natura economica e nella necessità di darvi sistemazione e non può farsi discendere dall'astratta sussistenza di un obbligo legale di mantenimento: deve pertanto emergere dall'esigenza di riequilibrare

o ristorare il contributo apportato da un coniuge al menage familiare e non adeguatamente rappresentato

dalla situazione patrimoniale formalmente in essere fino al momento della separazione.

Assume rilevanza la disparità economica dei coniugi, che deve essere allegato e provata, al fine di stabilire se il trasferimento immobiliare di un coniuge in favore dell'altro coniuge posto in essere in sede di separazione costituisca **atto solutorio** dell'obbligo di mantenimento.

Il requisito dell'antioriorità del credito rispetto all'atto dispositivo del debitore va riscontrato in riferimento al momento di insorgenza del credito stesso, e ciò a prescindere dalla circostanza che il debito sia certo e determinato nel suo ammontare, e non già rispetto al momento della sua scadenza.

L'eventus damni si sostanzia nel pregiudizio delle ragioni creditorie e non deve necessariamente consistere in un danno concreto, essendo sufficiente la sussistenza di un pericolo di danno, ossia il pericolo che la pretesa creditoria diventi di incerta realizzazione.

La perizia di parte è una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico, priva di valore probatorio rispetto alla quale il giudice non è tenuto a motivare il proprio dissenso. (Trib. Frosinone, Giudice dr. Petteruti, 24 gennaio 2020, n. 50).

Altra recente giurisprudenza ha precisato che è necessario stabilire se il controllo di validità e legalità dell'atto di trasferimento sia demandato inderogabilmente al notaio, riservando al giudice un mero controllo esterno e formale, o se invece possa provvedervi anche l'autorità giudiziaria o un suo ausiliario. (**Cass. civ. sez. I, 10 febbraio 2020, n. 3089**).

Con il provvedimento di cui sopra la Corte ha osservato che l'approccio giurisprudenziale sul tema non è affatto univoco: a pronunce fondate sull'inderogabile verifica di conformità ipocatastale dell'atto demandata al notaio se ne contrappongono infatti altre (come ad esempio quelle del Tribunale di Bologna), che pur subordinandolo a particolari accorgimenti, legittimano l'accordo traslativo attuato anche mediante un ausiliario del giudice, privilegiando così l'esigenza di regolare

in modo esaustivo e celere le conseguenze economico patrimoniali di scioglimento del vincolo coniugale, senza aggravii di spesa correlati alla stipula del rogito notarile.

La Cassazione civile sopra menzionata (ordinanza n. 3089/2020) ha rimesso alle Sezioni Unite la decisione sulla **possibilità di bypassare l'intervento notarile**; le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono chiamate a pronunciarsi sulla possibilità che la sentenza di divorzio su ricorso congiunto delle parti o il verbale di separazione consensuale possano contemplare il trasferimento immobiliare, bypassando quindi il (finora) necessario e inderogabile intervento notarile.

Muovendo dall'analisi del dato normativo (art. 29 comma 1 bis della L. n. 52/1985) la Corte rammenta che la validità dell'atto di trasferimento discende dalla mera conformità alle prescrizioni normative, per cui non sembra preclusa la legittimità di trasferimenti immobiliari anche ad opera di ausiliari del giudice, prescindendo dall'intervento del notaio.

## 2.1 QUESTO CONTRIBUTO È TRATTO DA

<https://www.diritto.it/trasferimenti-immobiliari-nelle-procedure-di-separazione-e-divorzio/>

**Per maggiori informazioni: Studio Legale Salucci**

 **0637518858**  **338.3617285**

 [\*\*fsalucciavvocato@gmail.com\*\*](mailto:fsalucciavvocato@gmail.com)

 [\*\*www.dirittoonline.com\*\*](http://www.dirittoonline.com)

 **Piazza Guglielmo Marconi 15 - Roma**