

DONAZIONE DI DENARO PER ACQUISTARE UN IMMOBILE: APPLICABILITÀ DELL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI

Risposta Agenzia Entrate a Interpello n. 366/2022

- ✓ L'Agenzia delle Entrate, con la risposta in esame, chiarisce l'ambito applicativo dell'esenzione disposta dall'art. 1, co. 4-*bis*, del D.Lgs. 346/1990, secondo cui, l'imposta di donazione non si applica alle donazioni e alle altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari (o anche il trasferimento di aziende), a condizione che il relativo atto sia soggetto all'imposta di registro, in misura proporzionale, o all'Iva.
- ✓ Nel caso di specie, in particolare, un contribuente intende donare ad un terzo una somma di denaro con l'unico obiettivo di consentire a quest'ultimo di acquistare un immobile abitativo. Per motivi personali, a differenza di quanto avviene solitamente nella prassi, il donante preferisce non intervenire nell'atto di trasferimento dell'immobile ma vuole donare la somma necessaria con un precedente atto pubblico di donazione (soggetto, per obbligo di legge, a registrazione in termine fisso).
- ✓ Ad avviso dell'Agenzia, la citata esenzione non può tuttavia trovare applicazione in questa fattispecie dal momento che la medesima è riconosciuta esclusivamente nel caso in cui la donazione (o altra liberalità diretta collegata) assuma la qualifica di liberalità indiretta, «*ossia eseguita senza uno specifico atto registrato e consistente nella fornitura di una provvista economica finalizzata ad es. alla compravendita di un immobile o di un'azienda da parte di un terzo*».
- ✓ In particolare, l'Agenzia, richiamando la sentenza della Corte di Cassazione, n. 13133 del 24 giugno 2016, evidenzia come, ai fini dell'esenzione, debba essere presente il nesso tra l'acquisto dell'immobile e la donazione del denaro in assenza del quale non si è in presenza di una donazione indiretta. Detta donazione risulta collegata a un atto di trasferimento immobiliare solamente qualora venga espressamente enunciata nello stesso.
- ✓ L'imposta di donazione risulta dunque dovuta qualora la liberalità sia posta in essere con atto pubblico separato considerato che, in questo caso, si tratta di una liberalità diretta. Viceversa, si ricade nell'esenzione se – come avviene nella prassi – la donazione non è formalizzata in atti pubblici, è collegata ad un trasferimento immobiliare soggetto ad Iva o registro, e viene enunciata nello stesso (caso tipico del padre che finanzia l'acquisto della casa del figlio).

