

# Comunione ereditaria e divisione di immobile non divisibile

Risponde l'avvocato **Roberto Lenzi** - studio Legale Lenzi e Associati di Milano

*Siamo tre fratelli che hanno ereditato un immobile. Attualmente siamo in comunione ereditaria con un cespite, che da una parte, non è divisibile, e per altro aspetto, è utilizzato da uno dei fratelli per la propria attività commerciale. Nel testamento è stata attribuita una quota maggiore a una sorella, residente in altro immobile, per premiarla del fatto che negli ultimi anni aveva accudito al genitore non più in buona salute. Vorremmo procedere a una divisione, pur nella situazione che tra di noi non vi è accordo, giacché sia la sorella, sia il fratello con l'attività commerciale vorrebbero in via esclusiva il cespite, con somma a conguaglio a favore degli altri. Quali riferimenti vi sono in materia e quali eventuali costi fiscali si dovrebbero ipotizzare?*

**Lettera firmata - Bordighera (IM)**

Sotto il profilo civilistico, la fattispecie è riconducibile all'art. 720 del codice civile e alla giurisprudenza più recente in seguito formata. Il menzionato articolo, rubricato «immobili non divisibili», stabilisce che nel caso di successione ereditaria che abbia dato luogo a una comunione forzata tra più eredi che desiderano sia sciolta, l'assegnazione debba avvenire in favore del quotista maggiore (ovvero, ma non è il caso in esame, di più coeredi che ne facciano congiunta richiesta). Tale norma risponde all'esigenza di fornire al giudice un criterio preferenziale per evitare, come extrema ratio, la vendita all'incanto del bene. Nella fattispecie indicata, tuttavia, esiste anche un altro coerede (il fratello con l'attività commerciale) che vorrebbe l'assegnazione. In questi casi, è discrezionalmente consentito al giudice di merito, di derogare al criterio della preferenziale assegnazione al quotista maggiore, con il solo obbligo di fornire una «logica e adeguata motivazione». Il serio motivo per attribuire, quindi, il bene a un quotista minoritario (il fratello esercente l'attività commerciale) può individuarsi nell'interesse alla continuità aziendale connesso al valore di un'attività commerciale nell'ambiente socio-economico in cui viene a trovarsi (Cassazione Sez.II.



**Roberto Lenzi**  
studio Legale Lenzi  
e Associati di Milano



Indirizzate i vostri quesiti a:  
**patrimoni@class.it**  
oppure a  
**Patrimoni,**  
**Rubrica lettere,**  
via Burigozzo, 5  
20122 Milano

5 novembre 2015 n. 22663; Cassazione 22 agosto 2018, n. 20961). Il tutto in un contesto che testimonia anche la dimora della sorella quotista maggioritaria in altro immobile.

Assegnando l'intera proprietà dell'immobile indivisibile a uno dei coeredi si procederà a conguaglio in denaro a favore degli altri coeredi, commisurandolo al valore delle loro quote ereditarie per ristabilire le giuste proporzioni. Per quanto riguarda gli aspetti fiscali, la tassazione collegata all'atto di divisione avrà aliquote diverse secondo il valore corrispondente ai beni oggetto di divisione riguardo alle principali fonti in materia (artt. 3, 34, 57 del Dpr. n.131/1986; Risposta interpello Ade n. 30 del 6/2/20; Cassazione ord. n. 27409 del 17/2/20; Cassazione ord. n. 26917 del 5/10/21). Pertanto, imposta di registro in termine fisso con aliquota pari all'1% (oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa) calcolata sul valore complessivo dei beni oggetto di divisione nell'ipotesi di assegnazione di beni per un valore corrispondente a quello spettante di diritto. Qualora, invece, il valore sia eccedente, i conguagli superiori al 5% della quota di diritto sono considerati fiscalmente una vendita con applicazione delle maggiori imposte previste per gli atti traslativi della proprietà, limitatamente alla parte in eccedenza (richiamabile in materia anche la sentenza n. 25021/2019 delle Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione che, pur esprimendosi in tema di regolarità edilizia dei fabbricati, ha qualificato il negozio di divisione non più un atto mortis causa bensì inter vivos, con conseguenziale applicazione delle regole dettate per gli atti traslativi di beni immobili).

Infine il criterio di valorizzazione del cespite su cui commisurare la tassazione. Pur avendo un riferimento riconducibile al valore venale dell'immobile (risposta interpello Ade n. 534/2020) l'opinione prevalente è che si possa fare riferimento al metodo automatico della rendita catastale rivalutata (così Ade n. 18/E/2013 e Cassazione con sentenza n. 27692/2020).