

L'Agenzia delle entrate inverte il suo orientamento

Prima casa salva

Con la separazione il bonus resta

DI FRANCESCO CAMPANARI

In caso di vendita di una abitazione avente i requisiti prima casa entro i cinque anni dal suo acquisto, non si decade dall'agevolazione anche laddove il coniuge venditore non acquisti entro un anno un'altra abitazione con i medesimi requisiti se la vendita sia il risultato di un accordo raggiunto in sede di separazione. Tale alienazione può indistintamente avere come attori entrambi i coniugi o i coniugi ed un terzo. È quanto emerge dalla risoluzione n. 80/E dello scorso 9 settembre con la quale l'Agenzia delle entrate si è definitivamente adeguata alla recente sentenza della Corte di cassazione n. 7966/2019.

Il caso. Due coniugi, dopo aver acquistato nel 2015 un immobile abitativo al 50% ognuno usufruendo delle agevolazioni sulla prima casa, si separano consensualmente nel 2018. Lo stesso immobile, nel rispetto delle clausole presenti nell'accordo di separazione, viene messo in vendita prima del decorrere dei 5 anni dall'acquisto e nei fatti venduto nel giugno dello stesso 2018. Il dubbio interpretativo è sorto nel momento in cui uno dei due coniugi si è trovato nell'impossibilità economica di riacquistare, entro l'anno dalla cessione, un'altra abitazione con i requisiti prima casa ricadendo, di primo acchito, in una delle cause di decadenza dall'agevolazione. Il comma 4 della nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al dpr 131/86 prevede infatti la decadenza dall'agevolazione in seguito a trasferimento a titolo gratuito o oneroso prima dei cinque anni dall'acquisto, di un'abitazione a suo tempo acquistata con i benefici prima casa a meno che nel frattempo non si riacquisti entro il successivo anno un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

La chiave di volta, prevede la risoluzione, è la necessaria lettura congiunta della norma sulle agevolazioni «Prima

casa» rispetto all'art. 19, legge 74/1987 che nello specifico configura l'esenzione da imposta di bollo, registro e da ogni altra tassa per «tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento di matrimonio».

La citata norma (art. 19, legge 74/1987) ha trovato via via negli anni una interpretazione sempre più estensiva da parte della giurisprudenza di merito. La ratio della stessa infatti sottintende che tale esenzione debba favorire gli atti e le convenzioni fra i coniugi nel momento della crisi matrimoniale comprendendo tra gli stessi anche gli accordi che contengono il trasferimento della proprietà esclusiva di beni immobili all'uno o all'altro coniuge. In altri termini, si vuole favorire nel più breve tempo e senza un dispendio eccessivo di risorse, una soluzione che garantisca gli adempimenti delle obbligazioni gravanti sui coniugi.

Le recenti pronunce costituzionali. La sentenza 8104 del 2017 ha sancito la non decadenza dall'agevolazione prima casa nel caso di mancato riacquisto, seppur l'alienazione sia avvenuta nei cinque anni dall'originaria compravendita, quando nell'ambito di un procedimento di separazione coniugale un coniuge abbia alienato la propria casa all'altro coniuge. Ancora, l'attribuzione al coniuge della casa coniugale in seguito a una clausola inserita nell'atto di separazione consensuale, non rappresenta una mera forma di alienazione dell'immobile che possa rilevare ai fini del beneficio prima casa ma una utilizzazione dello stesso per poter meglio gestire i rapporti tra i coniugi al venir meno della loro convivenza (Cass. n. 3753/2014). Poi, la recente sentenza della Suprema corte (la n. 7966 del 2019), oltre a confermare quanto enunciato dalle sopracitate sentenze, ha anche previsto la non decadenza dai benefici prima casa per mancato riacquisto in caso di alienazione infra quinquennale se nell'ambito di un proce-

dimento di separazione coniugale i coniugi alienino la casa a un terzo soggetto. Stante la filosofia della norma in questione infatti, la Cassazione ribadisce che non abbia senso limitare l'agevolazione ai soli trasferimenti tra coniugi in procinto di separazione.

Il cambio di rotta delle Entrate. L'interpretazione della risoluzione 80/E dello scorso 9 settembre innova dunque quanto finora sostenuto dall'Agenzia con la circolare 27/E del 2012. La domanda che veniva contemplata al paragrafo 2.2 di quest'ultima era duplice: nello specifico si chiedeva della decadenza dell'agevolazione prima casa nell'ambito di un procedimento di separazione sia se il trasferimento fosse avvenuto da un coniuge all'altro prima del termine dei cinque anni dall'acquisto sia, in alternativa, se entrambe i coniugi avessero venduto prima del decorso dei cinque anni la propria casa a terzi con rinuncia da parte di uno dei due (a favore dell'altro) dell'incasso ricavato della vendita.

Mentre in relazione al primo trasferimento l'Agenzia già a suo tempo escludeva la decadenza dell'agevolazione «prima casa» invocando l'art. 19 della legge 74/1987 secondo cui sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa «tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio», con riferimento al secondo trasferimento l'Agenzia precisava che la decadenza poteva essere esclusa solo nel caso in cui il coniuge assegnatario dell'intero corrispettivo, avesse riacquistato, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

La recente sentenza Costituzionale ha dunque nei fatti imposto un netto cambio di rotta portando l'Agenzia a rivedere completamente la circolare del 2012 mediante la risoluzione dello scorso 9 settembre.

—© Riproduzione riservata—



COSA CAMBIA

La risoluzione 80/E esclude la decadenza da agevolazione "prima casa" in caso di vendita infra quinquennale dall'originario acquisto e di mancato riacquisto entro l'anno di altra abitazione se :

AMBITO APPLICATIVO

trattasi di un accordo raggiunto in sede di separazione/divorzio da parte dei due ex coniugi;

ATTORI DEL TRASFERIMENTO

l'alienazione dell'immobile avviene tra gli stessi coniugi o tra i coniugi ed un terzo