



Agevolazioni prima casa per coniugi separati o divorziati

Diritto e Fisco

| Articoli

1 Ottobre 2021



Richiedi una consulenza ai nostri professionisti

Il marito divorziato può usufruire del bonus prima casa se è già proprietario di un'abitazione che però è stata assegnata all'ex moglie?

Separarsi significa spesso trovare un'altra casa dove andare a vivere. E chi, quando ha acquistato l'abitazione coniugale, ha già sfruttato il «**bonus prima casa**» ed ora è costretto a fare le valige per lasciare l'immobile all'ex coniuge, si chiederà se possa usufruire una seconda volta di tale agevolazione fiscale.

La questione è al centro di un acceso dibattito tra la giurisprudenza e l'amministrazione finanziaria: la prima più vicina alle istanze dei contribuenti, la seconda invece arroccata da sempre su posizioni più restrittive.

Cerchiamo di capire allora come funziona l'**agevolazione prima casa per coniugi separati o divorziati**. Ne parleremo qui di seguito alla luce di un recente chiarimento fornito dalla stessa Agenzia delle Entrate in risposta a un interpello **[1]**. Avremo così modo di verificare anche quali sono le ultime sentenze, ivi comprese quelle della Cassazione, relative alla possibilità, per il marito divorziato, di sfruttare di nuovo il bonus prima casa per comprare un'abitazione ove andare a vivere a seguito dell'assegnazione della casa coniugale all'ex moglie. Ma procediamo con ordine.

Come funziona il bonus prima casa?



Non si può parlare dell'**agevolazione prima casa per coniugi separati o divorziati** senza prima spiegare quali sono i presupposti della stessa e, quindi, a chi spetta il beneficio fiscale.

L'agevolazione sulla prima casa, meglio nota come **bonus prima casa**, consente di ottenere una grossa riduzione delle imposte da versare allo Stato (per il tramite del **notaio**) al momento dell'acquisto di un immobile ossia alla firma del rogito.

Il contribuente, in particolare, sconta – se compra da costruttore – l'Iva al 4% anziché al 10% o – se compra da privato – l'imposta di registro al 2% anziché al 9%. Inoltre, le imposte ipotecarie, catastali e di registro sono dovute in misura fissa pari a 200 euro ciascuna se si compra da azienda con Partita Iva oppure a 50 euro ciascuno negli altri casi.

A chi spetta il bonus prima casa?

Per **usufruire del bonus prima casa** bisogna essere in possesso di una serie di requisiti.

Innanzitutto, è necessario che l'immobile da acquistare sia destinato ad uso abitativo e non sia di lusso (ossia accatastato nelle categorie A/1, A/8 o A/9).

In secondo luogo, l'acquirente deve impegnarsi a **trasferire la propria residenza** nello stesso Comune ove si trova l'immobile in questione. Non necessariamente però allo stesso indirizzo; ciò gli consente di sfruttare il bonus anche per un immobile da dare in affitto.

Sono poi previste altre due importanti **condizioni per accedere al bonus**:

- non bisogna essere proprietari – neanche per quote – di altri immobili destinati ad uso abitativo, situati nello stesso Comune ove si trova la casa da acquistare. In caso contrario, questi vanno ceduti (venduti o donati) prima del rogito;
- non bisogna essere proprietari – neanche per quote – di un altro immobile acquistato in precedenza con il medesimo bonus prima casa, ovunque situato in Italia. In caso contrario, lo stesso va ceduto (venduto o donato) entro 12 mesi dal rogito.

Chi perde le agevolazioni sulla prima casa?

Perde il bonus prima casa chi, prima di 5 anni dal rogito, vende l'abitazione, a meno che, entro l'anno successivo, non ne acquista un'altra destinata anch'essa a prima casa.

Secondo la giurisprudenza, è ammesso **acquistare una nuova abitazione con il bonus**, senza prima vendere la precedente, se quest'ultima è divenuta oggettivamente inadatta alle esigenze del contribuente: si pensi a un immobile da ristrutturare per via dei danni causati da un terremoto o ad uno troppo piccolo per i sopravvenuti bisogni familiari (il che succede quando nascono i figli).

Se si lascia la casa coniugale si perde il bonus prima casa?

Veniamo ora alle situazioni legate alla crisi del matrimonio e, in particolare, alle situazioni in cui la coppia di coniugi, che vive in un **immobile acquistato con il bonus prima casa**, decida di separarsi e divorziare.

La prima domanda che ci si pone è se il marito, proprietario o comproprietario dell'immobile "beneficiario", perda l'agevolazione se, proprio per via della separazione dalla moglie, sia costretto ad andare via e a **cambiare la residenza**. La risposta è negativa: il bonus permane nonostante il trasferimento.

Se si cede la casa all'ex moglie si perde il bonus prima casa?

La seconda domanda è se l'eventuale **trasferimento della proprietà dell'immobile**, in favore dell'ex coniuge, disposto in attuazione di un **accordo di separazione** e prima dello scadere dei cinque anni dal rogito, possa determinare la perdita dell'agevolazione.

Anche in questo caso, la risposta fornita dalla Cassazione è stata negativa [2]. La Corte



ha infatti affermato che il bonus prima casa permane anche quando la cessione dell'immobile avviene in esecuzione degli accordi stabiliti in sede di **separazione consensuale omologata**; questi patti sono considerati dai giudici meritevoli di particolare tutela perché servono a definire quali saranno per il futuro i rapporti economici tra gli ex coniugi.

Anche l'Agenzia delle Entrate ha aderito a questa tesi [3] escludendo espressamente dalla decadenza delle agevolazioni sulla prima casa la **cessione dell'immobile** in virtù delle clausole contenute negli accordi di separazione. In questo caso, è dunque possibile, ad esempio, che il marito ceda la prima casa all'ex moglie (o anche ai figli oppure a terzi, in tal caso distribuendo il ricavato con l'ex) senza perdere le agevolazioni fiscali.

È possibile comprare una seconda casa con l'agevolazione fiscale sulla prima casa?

Ultima ma non meno importante questione: il marito costretto a cedere il diritto di abitazione sulla prima casa all'ex moglie, perché a quest'ultima è stata affidata dal giudice insieme ai figli, può **comprare una seconda casa con il bonus fiscale**, nonostante mantenga la proprietà (o una quota di proprietà) su quella precedente?

La risposta fornita dalla Cassazione in merito è stata positiva [4]. Secondo i giudici supremi, il prepossesso della casa familiare non impedisce il successivo acquisto di un altro immobile ad uso abitativo con l'agevolazione fiscale (ne abbiamo già parlato in Agevolazioni prima casa al coniuge separato).

L'Agenzia delle Entrate però non ha recepito queste posizioni giurisprudenziali e tuttora ritiene non spettanti le agevolazioni prima casa. Dunque, secondo l'amministrazione finanziaria – posizione espressa nell'interpello di cui abbiamo parlato in apertura – non può avvalersi dell'agevolazione “prima casa” il contribuente che acquisti un'abitazione e che abbia, in comunione con l'ex coniuge, la comproprietà di **un'altra casa**, acquistata con la medesima agevolazione e **occupata dall'ex coniuge** dopo la separazione coniugale.

In altre parole, questa situazione non è qualificabile come un caso di “inidoneità” dell'abitazione preposseduta tale da legittimare l'ottenimento dell'agevolazione “prima casa” compiendo un nuovo acquisto. Il beneficio fiscale è appunto impedito dalla titolarità (o anche da una semplice quota di comproprietà) di un'altra abitazione a sua volta acquistata con l'agevolazione in parola.

Come dicevamo, l'Agenzia ha sempre avuto un'interpretazione restrittiva [5], tranne che nel caso di un terremoto [6].

Anche la Cassazione, in alcuni casi, ha negato la rilevanza della inidoneità [7]; ma – come dicevamo prima – in molte più occasioni ha riconosciuto invece che avere la proprietà di una casa non idonea è parificabile al fatto di non avere alcuna proprietà [8]. Nell'ambito di quest'ultimo orientamento è stato altresì sancito che l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori soggettivi (ad esempio, l'allargamento della famiglia del contribuente) che a fattori oggettivi (ad esempio, la casa è fatiscente), di qualsiasi natura e specie.

note

[1] Risposta a interpello 634 del 30 settembre.

[2] Cass. ord. n. 31603 del 6.12.2018.

[3] Agenzia Entrate, risoluzione n. 80/E/2019.

[4] Cass. ord. n. 19989/2018. Ctr Lazio, sent. n. 162/21.

[5] Ag. Entrate risoluzione 311657/1989, circolare 1/E/1994, risoluzione numero



86/E/2010, risposta a interpello 378/2019.

[6] Ag. Entrate risoluzione 107/2017.

[7] Cass. sent. n. 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017, 22560/2021.

[8] Cass. sent. n. 203/2011, 18128/2009, 100/2010, 21289/2014, 2278/2016, 27376/2017, 2565, 18098, 19989 e 20300/2018, 13118/2019, 13531/2020, 5051/2021.

Autore immagine: depositphotos.com

