

Casa, bonus salvo per i separati

Angelo Busani

■ Se, in esecuzione di un **accordo di separazione coniugale**, un coniuge trasferisce all'altro coniuge la proprietà di una **abitazione**, comprata da meno di cinque anni con l'**agevolazione prima casa**, questa alienazione non provoca la decadenza dall'agevolazione di cui il coniuge alienante abbia beneficiato in sede di acquisto, anche se questi poi non compra, entro un anno dalla cessazione, una nuova prima casa.

È quanto deciso dalla **Cassazione** nella sentenza 5156 depositata ieri, la quale prende dunque netta posizione per uno dei contrastanti espressioni passati dalla Suprema corte in identiche fattispecie.

Secondo un primo orientamento (espresso nella sentenza 2263/2014), il trasferimento di un immobile in favore del coniuge per effetto degli accordi intervenuti in sede di separazione consensuale sarebbe comunque da ricondurre alla volontà del coniuge cedente e non al provvedimento giudiziale; cosicché, qualora l'alienazione intervenga nei cinque anni successivi all'acquisto beneficiato dall'agevolazione prima casa, senza che il coniuge alienante abbia ricomprato, entro l'anno ulteriore, un altro appartamento da adibire a propria abitazione principale, l'agevolazione fiscale di cui egli abbia beneficiato per comprare l'immobile poi ceduto dovrebbe essere revocata.

Secondo altro orientamen-

to, invece, l'attribuzione a un coniuge (da parte dell'altro coniuge) della proprietà della casa coniugale, in adempimento di una condizione inserita nell'atto di separazione consensuale, non costituisce una forma di alienazione dell'immobile rilevante ai fini della decadenza dell'agevolazione prima casa, bensì una modalità di utilizzazione dell'immobile per la migliore sistemazione dei rapporti fra i coniugi in vista della cessazione della loro convivenza (in questo senso, la sen-

LA MOTIVAZIONE

L'alienazione successiva a un accordo consensuale non fa perdere i vantaggi anche qualora non avvenga il riacquisto entro un anno

tenza di Cassazione 3753/2014 e le circolari dell'agenzia delle Entrate 27/2012 e 2/2014).

Secondo la sentenza 5156/2016, dato dunque che il trasferimento dell'immobile in attuazione dei patti di separazione è svincolato da qualsivoglia corrispettivo e non rappresenta un atto di donazione, sarebbe irragionevole la comminatoria della decadenza dall'agevolazione goduta in sede di acquisto dell'immobile in questione: infatti, non essendo configurabile alcun intento speculativo e non avendo, il coniuge cedente, conseguito alcuna somma da reimpiegare

per l'acquisto di una nuova casa, il contribuente non può essere sanzionato con la perdita del beneficio fiscale di cui si è avvalso in sede di acquisto.

La previsione della sanzione della decadenza per le vendite effettuate prima del decorso del quinquennio dalla data del contratto di acquisto, non seguite dal riacquisto di altro immobile entro un anno, risponde infatti all'esigenza di prevenire operazioni speculative di cessione con agevolazioni fiscali.

Tali benefici sono diretti, infatti, a favorire sul piano sociale l'acquisizione in proprietà della prima casa da destinare ad abitazione del nucleo familiare. Un intento speculativo è invece sicuramente da escludere nel caso di cessione immobiliare senza corrispettivo, perché rispondente all'esigenza di definizione dei rapporti tra coniugi in occasione della crisi definitiva del loro rapporto.

Pertanto, laddove la legge stabilisce la decadenza dall'agevolazione per l'acquisto della prima casa in caso di cessione effettuata prima del decorso del predetto quinquennio, tale decadenza non può trovare applicazione con riferimento agli accordi traslativi raggiunti in sede di separazione, la cui utilità sociale deriva dalla natura stessa dei conflitti, personali prima ancora che patrimoniali, che detti atti sono funzionalmente destinati a dirimere.