

La separazione non blocca l'agevolazione prima casa

FISCO E IMMOBILI

Non si decade dal beneficio in caso di vendita prima del decorso dei cinque anni

Nessun atto di scioglimento del matrimonio può essere tassato

Angelo Busani

Nell'ipotesi di vendita di un'abitazione, comprata con l'agevolazione prima casa, prima del quinto anno successivo al suo acquisto, non si decade dall'agevolazione se la vendita avviene nell'ambito di una vicenda di separazione coniugale e il coniuge venditore non acquisti entro un anno un'altra abitazione.

L'agenzia delle Entrate, con la riso-

luzione n. 80/E di ieri, innova così quanto sostenuto nella circolare n. 27/E del 21 giugno 2012 (paragrafo 2.2). In quell'occasione veniva contemplato il caso della vendita della ex casa coniugale (nell'ambito di un procedimento di separazione coniugale) da parte di due coniugi con prezzo riscosso da uno solo di essi; e l'Agenzia allora affermò che costui, per non decadere dall'agevolazione, avrebbe dovuto comprare un'altra abitazione (da destinare a propria abitazione principale) entro un anno dalla vendita della casa ex coniugale.

Il tema affrontato è, dunque, quello della alienazione della prima casa anteriormente al decorso di un quinquennio dalla data del suo acquisto: questa alienazione provoca la decadenza dall'agevolazione, ottenuta in sede di acquisto dell'abitazione, a meno che, entro un anno dall'acquisto, il contribuente alienante compri nuovamente un'abitazione per utilizzarla

quale propria abitazione principale (questa norma è contenuta nel punto 4 della Nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte Prima annessa al Dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro).

Ebbene, nel caso esaminato nella risoluzione n. 80/E gli acquirenti della prima casa erano due coniugi i quali poi si sono, quasi immediatamente, separati; nell'accordo di separazione essi hanno convenuto la messa in vendita dell'abitazione recentemente acquistata e la ripartizione del prezzo ricavato nella misura di metà per ciascuno. Il problema è che la vendita convenuta in sede di separazione coniugale viene stipulata prima del quinto anno successivo alla data di acquisto della casa in questione e si pone, dunque, il problema della decadenza a causa di alienazione infra quinquennale, in quanto uno dei due ex coniugi non intende procedere all'acquisto, entro un anno, di un'altra abitazione.

Secondo le Entrate, il caso in esame

deve essere risolto avendo riguardo alla norma recata dall'articolo 19 della legge 74/1987 che esonera da qualsiasi tassazione ogni atto connesso al procedimento di scioglimento del matrimonio; norma estesa anche all'ambito della separazione coniugale dalla sentenza della Corte costituzionale n. 154/1999. Ora, tale norma è stata via via interpretata in modo sempre più estensivo: e oggi si è stabilizzata l'opinione che non si decade dall'agevolazione, per mancato riacquisto, in caso di alienazione infra quinquennale, la quale venga posta in essere nell'ambito di un procedimento di separazione coniugale, sia se un coniuge aliena la casa all'altro coniuge (Cassazione 3753/2014, 2111/2016 e 8104/2017) sia se i coniugi alienino la casa a un terzo, in quanto, stante la filosofia della norma in questione, non ha senso limitarne la portata ai trasferimenti infra coniugali (Cassazione 7966/2019).