Decadenza dal beneficio “prima casa”, meno limiti in caso di separazione

10 Settembre 2019

La vendita a terzi dell’abitazione acquistata col beneficio “prima casa”, anche se al di fuori dei termini stabiliti dalla legge non comporta la decadenza del beneficio fruito, se la cessione fa parte dell’accordo di separazione. In tal caso, l’agevolazione resta valida, anche se il bene agevolato viene venduto entro i cinque anni dalla fruizione del bonus, senza riacquisto di altro immobile.

È questo il principio espresso **dall’Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n.80 del 9 settembre 2019** in relazione al caso presentato da un contribuente che assieme all’ex coniuge aveva acquistato un’abitazione con l’agevolazione “prima casa”, successivamente venduta prima del decorso dei 5 anni dall’acquisto richiesti per legge ai fini del mantenimento del beneficio.

La messa in vendita dell’immobile, a cui poi non era seguito il riacquisto di nuova abitazione nel termine di 1 anno, era parte di un accordo di separazione omologato dal tribunale e prevedeva la ripartizione tra i coniugi del 50% del ricavato.

Si ricorda che l’agevolazione “prima casa” comporta l’applicazione dell’imposta di registro al 2% e delle imposte ipotecarie e catastali pari a 50 euro ciascuna (per l’acquisto da privati)[1], o dell’IVA al 4% e delle imposte d’atto pari, complessivamente a 600 euro (per l’acquisto da impresa)[2]. Deve trattarsi di abitazioni “non di lusso”, censite nella categorie catastali diverse da A1, A8, ed A9.

Tra le condizioni che determinano la perdita del beneficio[3] e il conseguente recupero delle imposte dovute, rientra l’alienazione dell’immobile agevolato prima dei 5 anni dall’acquisto senza il *riacquisto*, entro l’anno, di un nuovo immobile da destinare ad abitazione principale.

Tali vincoli, tuttavia, secondo quanto precisato dell’Agenzia delle Entrate, **non possono essere applicati se la vendita dell’abitazione è parte di un accordo di separazione tra coniugi.**

Infatti, ai sensi della legge n. 74/1987 **tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio sono esenti dall’imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa** (Cfr. art. 19). Tale principio, come chiarito dalla Corte Costituzionale[4] è applicabile anche ai procedimenti di separazione.

Intento della citata norma è, infatti, **favorire “gli atti e convenzioni che i coniugi, nel momento della crisi matrimoniale, pongono in esserenell’intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione** o divorzio”[5].

Pertanto, nel caso di specie, recuperare l'imposta per via della decadenza dell'agevolazione fiscale dovuta all'alienazione del bene agevolato prima del termine previsto, equivarrebbe, di fatto, a imporre un'imposta su un trasferimento avvenuto in esecuzione di un accordo di separazione e andrebbe in senso contrario alla disposizione che intende tutelare gli accordi patrimoniali tra coniugi in caso di separazione.

---

[1] Cfr. Nota II-*bis*, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986.
[2] Cfr. Punti nn. 21 e 39, della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/1972.
[3] Cfr. Punto 4, Nota II-*bis*, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986.
[4] Cfr. Corte Costituzionale, Sentenza n. 154 del 10 maggio 1999.
[5] Cfr. Corte di Cassazione, Ordinanza n. 22023 del 21 settembre 2017.

37032-Agenzia delle Entrate Risoluzione n.80 09-09-19.pdfApri