

L'AdE risponde: addio bonus "prima casa", se ceduta con separazione consensuale

10 Marzo 2020

Se i coniugi, a seguito di separazione consensuale stipulata davanti all'ufficiale di stato civile, **concordano la cessione a terzi** dell'abitazione acquistata con agevolazione "prima casa"^[1] da meno di 5 anni, **il beneficio fiscale decade** in quanto **la separazione consensuale "non può contenere patti di trasferimento patrimoniale"**.

È questo l'orientamento espresso dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n. 80 del 27 febbraio 2020**.

Nel caso di specie, l'istante riferisce di aver acquistato nel 2014, insieme alla moglie, un'abitazione beneficiando del *bonus* "prima casa", e nel 2018 di essersi separato consensualmente dal coniuge con accordo di separazione concluso davanti al sindaco. Successivamente ha venduto la casa coniugale senza acquistarne una nuova entro un anno. Si è rivolto, dunque, all'Agenzia delle Entrate chiedendo se la vendita dell'immobile, concordata con il coniuge in assenza di omologazione del giudice, comporti la decadenza dal regime agevolato^[2].

Dal suo canto, il soggetto istante ritiene di poter fruire del beneficio. A sostegno della propria tesi richiama l'articolo 19 della legge n. 74/1987 e la risoluzione n. 80/2019 con la quale l'Agenzia esclude, anche alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 7966/2019, la decadenza dalle agevolazioni prima casa nell'ipotesi di cessione a terzi dell'immobile agevolato, ma per la *"sola casistica di patti di divisione dei beni, con trasferimento a terzi, siglati alla presenza di un giudice"*. Ciò posto, il contribuente osserva che con una circolare del Ministero dell'Interno (n. 19/2014), è stato affermato che anche l'accordo concluso *innanzi all'ufficiale dello stato civile "produce gli effetti e tiene luogo dei provvedimenti giudiziari che definiscono i procedimenti di separazione personale, di cessazione degli effetti civili del matrimonio, di scioglimento del matrimonio e di modifica delle condizioni di separazione o di divorzio"*.

La soluzione interpretativa prospettata dal contribuente non è, tuttavia, condivisa dall'Agenzia delle Entrate, secondo la quale **il tipo di separazione cui hanno fatto ricorso i coniugi (articolo 12 del d.l. n. 132/2014), "non può contenere patti di trasferimento patrimoniali"**.

Allo stesso modo, secondo il parere dell'Amministrazione finanziaria, **la disposizione agevolativa prevista dall'articolo 19** della legge n. 74/1987, ossia l'esenzione da "imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa" per tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di separazione coniugale, di scioglimento del matrimonio e di cessazione degli effetti civili del matrimonio, **non può trovare applicazione nel caso di specie**. Ciò in quanto la suddetta normativa è finalizzata a favorire gli accordi "che i coniugi pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione o divorzio". Nel caso in esame, infatti, **non è prevista la presenza di un giudice nell'accordo di separazione**.

L'Agenzia precisa, infine, che **non possono richiamarsi le puntualizzazioni contenute nella Risoluzione n. 80/2019^[3]** (secondo cui la vendita infra-quinquennale di un immobile oggetto di agevolazione "prima casa", in esecuzione di un accordo di separazione omologato dal giudice, non

comporta la decadenza dal relativo beneficio), **in quanto il documento di prassi si riferisce alla diversa ipotesi di separazione realizzata mediante l'istituto della negoziazione assistita**, di cui all'articolo 6, del d.l. n. 132/2014.

Pertanto, **l'accordo di separazione stipulato davanti al sindaco, senza ricorrere al giudice, non può contenere patti di trasferimento patrimoniale e non consente di conservare l'agevolazione "prima casa"**.

[1] Come noto, le agevolazioni "prima casa" consentono all'acquirente, in presenza di determinate condizioni, di fruire dell'imposta di registro nella misura del 2% e delle ipocatastali in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna (per complessivi 100 euro), ovvero dell'Iva agevolata del 4%.

[2] Come precisato nel comma 4 della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR n. 131/1986 (TUIR), la decadenza dall'agevolazione "prima casa" si verifica nel caso in cui si trasferisca, prima del decorso del termine di 5 anni, l'immobile acquistato con i benefici in commento e non si proceda entro l'anno all'acquisto di un nuovo immobile da destinare ad abitazione principale.

[3] Cfr. ANCE - "Decadenza dal beneficio prima casa, meno limiti in caso di separazione" - [ID N. 37032 del 10 settembre 2019](#).

38838-Risposta n.80 del 27 febbraio 2020.pdf [Apri](#)