



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori
Autonomi ed Enti non Commerciali

Roma, 9 settembre 2019

OGGETTO: *Atto di separazione consensuale, articolo 19 legge n.74/1987 e agevolazioni 'prima casa', nota II-bis, articolo 1, Tariffa, Parte I, DPR n. 131/1986*

QUESITO

L'istante fa presente di aver acquistato insieme al coniuge, in data 25 giugno 2015, un immobile abitativo sito in XXX, usufruendo dell'agevolazione 'prima casa', prevista dall'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, Nota II-bis, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

In data 7 marzo 2018, l'istante si è separata consensualmente dal coniuge, come da verbale di separazione, omologato dal Tribunale di XXX. Tra le clausole dell'accordo di separazione è compresa la messa in vendita, prima della decorrenza dei 5 anni dall'acquisto, della suddetta abitazione familiare, con ripartizione tra i coniugi del ricavato nella misura del 50 per cento ciascuno.

Premesso che l'abitazione in questione è stata ceduta a terzi, con atto di compravendita del 5 giugno 2018 (registrato con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista per gli atti di trasferimento della 'prima casa') e che l'interpellante non è nella possibilità economica di acquistare una nuova abitazione entro un anno dalla cessione, l'istante chiede di conoscere se detta cessione a terzi, in esecuzione di una clausola inserita nell'accordo di separazione, comporti la decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' fruite per l'acquisto del 2015.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene di non decadere dalle agevolazioni *'prima casa'* fruite, nella fattispecie rappresentata.

A sostegno della propria tesi, richiama le disposizioni contenute nell'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, concernenti il regime di esenzione dalle imposte di bollo, di registro e da ogni altra tassa, per gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di separazione o divorzio, la cui *ratio* sarebbe di agevolare la sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi a seguito della separazione o del divorzio, nonché il recente orientamento della Corte di Cassazione contenuta nell'ordinanza n. 7966 del 21 marzo 2019.

Sulla base di tali argomentazioni, l'istante sostiene la non decadenza dal beneficio fiscale anche nelle ipotesi di cessione a terzi dell'immobile con ripartizione del ricavato tra i coniugi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni *'prima casa'* sono disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

Ai fini in esame, appare opportuno richiamare le disposizioni contenute nel punto 4) della citata Nota II-bis, secondo cui *"4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la*

sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale”.

Dunque, in linea generale, nel caso in cui si trasferisca nel quinquennio l'immobile acquistato con le agevolazioni *‘prima casa’* e non si proceda all'acquisto entro l'anno di un nuovo immobile, da destinare ad abitazione principale, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita.

Con riferimento alle disposizioni agevolative previste per i casi di divorzio o di separazione, l'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74 (*‘Nuove norme sulla disciplina di casi di scioglimento del matrimonio’*) prevede che *“Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli artt. 5 e 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa”*.

Le agevolazioni di cui alla citata legge n. 74 del 1987 sono applicabili anche nell'ambito dei procedimenti di separazione, come sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza del 10 maggio 1999, n. 154.

Con l'ordinanza del 21 settembre 2017, n. 22023, la Corte di Cassazione ha affermato che, con l'esenzione in parola il legislatore ha inteso favorire gli *“atti e convenzioni che i coniugi, nel momento della crisi matrimoniale, pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione o divorzio, ivi compresi gli accordi che contengono il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni immobili all'uno o all'altro coniuge.”* Ciò, al fine *“di favorire e promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle*

obbligazioni che gravano sui coniugi” (ex plurimis Corte di Cassazione 22 maggio 2002, n. 7493 e Cassazione 17 febbraio 2001, n. 2347).

Per quanto riguarda, inoltre, il quesito relativo alla decadenza dalle agevolazioni *‘prima casa’* fruite per l’acquisto dell’immobile, trasferito nel quinquennio all’altro coniuge per effetto di un accordo di separazione, la Corte di Cassazione, con sentenza 29 marzo 2017, n. 8104, stante la *ratio* della norma di cui al citato articolo 19 della legge n. 74 del 1987, ha stabilito che *“non può farsi derivare la decadenza dell’agevolazione connessa all’acquisto di un immobile dalla cessione di esso al coniuge in sede di separazione”*.

In tal senso, inoltre, la Corte di Cassazione con ordinanza 18 febbraio 2014, n. 3753 ha chiarito che *“L’attribuzione al coniuge della casa coniugale in adempimento di una condizione inserita nell’atto di separazione consensuale, non costituisce, infatti, una forma di alienazione dell’immobile rilevante ai fini della decadenza dei benefici prima casa; bensì una forma di utilizzazione dello stesso ai fini della migliore sistemazione dei rapporti tra i coniugi, sia pure al venir meno della loro convivenza (e proprio in vista della cessazione della convivenza stessa)”*.

Sul punto, con la recente ordinanza del 21 marzo 2019, n. 7966, la medesima Corte ha ulteriormente chiarito che *“4.2. orbene, ritiene il collegio che il principio espresso da Cass. n. 2111 del 2016 con riferimento ad un trasferimento immobiliare avvenuto all’interno del nucleo familiare è di portata assolutamente generale e, dunque, non può non estendersi anche all’ipotesi per cui è causa, nella quale i coniugi si sono determinati, in sede di accordi conseguenti alla separazione personale, a trasferire l’immobile acquistato con le agevolazioni per la prima casa ad un terzo;*

4.2.1. ed, infatti: a) la legge n. 74 del 1987, articolo 19, dispone in via assolutamente generale l’esenzione dall’imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa degli atti stipulati in conseguenza del procedimento di cessazione degli effetti civili del matrimonio e, a seguito di Corte Cost. n. 154 del 1999, anche del procedimento di separazione personale tra coniugi, senza alcuna distinzione tra

atti eseguiti all'interno della famiglia e atti eseguiti nei confronti di terzi; b) la ratio della menzionata disposizione è senza dubbio quella di agevolare la sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi a seguito della separazione o del divorzio; c) recuperare l'imposta in conseguenza della inapplicabilità dell'agevolazione fiscale sulla prima casa da parte dell'Erario significherebbe sostanzialmente imporre una nuova imposta su di un trasferimento immobiliare avvenuto in esecuzione dell'accordo tra i coniugi e, pertanto, andare palesemente in senso contrario alla ratio della disposizione, così come definita sub b)''.

Alla luce di quanto precede, in linea con la ratio dell'art. 19 (volto a favorire gli atti e le convenzioni *“che i coniugi, nel momento della crisi matrimoniale, pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione o divorzio”*), si ritiene che la cessione a terzi di un immobile oggetto di agevolazione *‘prima casa’*, in virtù di clausole contenute in un accordo di separazione omologato dal giudice, finalizzato alla risoluzione della crisi coniugale (come nel caso di specie), non comporta la decadenza dal relativo beneficio.

In tal senso, si possono ritenere superati i chiarimenti forniti con la circolare 21 giugno 2012, n. 27/E (par. 2.2) nella parte in cui si esaminano le conseguenze fiscali, in materia di decadenza dell'agevolazione *‘prima casa’*, nell'ipotesi di cessione dell'immobile a terzi.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente