

Risposta n. 651/2021

OGGETTO: Agevolazione 'prima casa'

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di avere contratto matrimonio civile nel 2019. Successivamente, i coniugi hanno provveduto all'acquisto di un immobile abitativo, per la quota indivisa pari al 50 per cento ciascuno, beneficiando delle agevolazioni 'prima casa'.

In seguito i coniugi interrompevano la convivenza e nel 2021 procedevano al deposito, presso il competente Tribunale, del ricorso per la separazione consensuale.

Il Presidente del Tribunale ha fissato l'udienza di comparizione dei coniugi in data y del 2021. Nel frattempo, i coniugi, di comune accordo, ponevano in vendita l'immobile acquistato con le agevolazioni in esame, essendo l'immobile stato acquistato soltanto ed esclusivamente per costituire la casa coniugale, non più necessaria.

L'istante fa presente che, essendo stato trovato un acquirente in tempi brevi, la stipula con rogito notarile del contratto di vendita è stata fissata in data x del

2021, dopo la presentazione del ricorso presso il Tribunale ma prima dell'udienza.

Al riguardo, l'istante chiede di conoscere se i chiarimenti forniti con la risoluzione n. 80/E del 9 settembre 2019 (concernenti la non decadenza dall'agevolazione 'prima casa' nelle ipotesi di cessione dell'abitazione entro i cinque anni all'acquisto, in virtù di clausole contenute nell'accordo di separazione omologato dal giudice) possano essere applicati anche nel caso in cui la vendita del bene avvenga prima della formalizzazione della separazione consensuale dei coniugi da parte del Tribunale adito, per la quale è stata fissata la data di comparizione con decreto del Presidente del Tribunale.

L'istante fa presente che nel ricorso per la separazione consensuale è stata richiesta l'applicazione della citata risoluzione, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione 'prima casa' fruita, essendo stata venduta la predetta abitazione, prima del quinquennio dall'acquisto, a causa della separazione dei coniugi.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente non propone alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che, in relazione alla decadenza dalle agevolazioni 'prima casa', la Nota II *-bis*) all'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) dispone, al comma 4, che *«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 (...). 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.»

In linea generale, pertanto, qualora si trasferisca l'immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' e non si proceda al riacquisto 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 un regime di esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa per *«Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio (...)»*.

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.

Al riguardo, si rammenta che la Corte di Cassazione, con ordinanza del 21 settembre 2017, n. 22023, 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"* (cfr. Corte di Cassazione 22 maggio 2002, n. 7493 e Cassazione 17 febbraio 2001, n. 2347).

Con particolare riferimento alla decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' fruita per l'acquisto dell'abitazione, poi trasferita nel quinquennio per effetto di un accordo di

separazione, con la risoluzione del 9 settembre 2019, n. 80/E, che "*in linea con la ratio dell'articolo 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), ... 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, non comporta la decadenza dal relativo beneficio*".

In sostanza, il trasferimento della proprietà dell'immobile agevolato, prima di cinque anni dall'acquisto, deve essere riconducibile ad un accordo, omologato dal giudice, che regola i rapporti patrimoniali a seguito della separazione o del divorzio, finalizzato alla risoluzione della crisi coniugale.

Nel caso in esame, merita rilievo dirimente la circostanza che il ricorso per la separazione consensuale è stato presentato presso il Tribunale in data 7 aprile 2021, pertanto, la stipula della cessione del citato immobile (datata 5 maggio 2021) è avvenuta a procedimento già instaurato e, quindi, può ritenersi atto relativo al procedimento di separazione.

Dal ricorso allegato dall'istante, emerge, inoltre, che i coniugi dichiaravano che la casa coniugale, acquistata con le agevolazioni 'prima casa', era stata posta in vendita (in base agli accordi conclusi tra i coniugi) e chiedevano al giudice di darne atto nel successivo accordo di separazione consensuale, oggetto di omologazione, al fine di non incorrere nella decadenza, in caso di vendita prima dei cinque anni dall'acquisto.

Pertanto, si ritiene che la cessione della suddetta casa coniugale, intervenuta dopo la notifica ai coniugi della data di comparizione davanti al giudice (ma prima della conclusione del procedimento giudiziale instaurato) sia comunque avvenuta in vista dell'accordo di separazione da sottoporre al vaglio del giudice e ad esso connessa al fine della risoluzione della crisi coniugale.

In tal senso, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione in parola, nel

rispetto della *ratio* della norma di cui all'articolo 19 della legge n. 74 del 1987 e dei principi espressi con la ricordata risoluzione n. 80/E del 2019, è necessario, che venga emanato dal Tribunale il decreto di omologazione dell'accordo di separazione consensuale e che tale atto, omologato dal Tribunale e notificato a cura dell'istante al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, preveda che l'accordo patrimoniale (relativo alla vendita della casa coniugale) sia elemento funzionale ai fini della risoluzione della crisi coniugale.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)