



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF158

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	AGEVOLAZIONE PRIMA CASA SALVA IN CASO DI SEPARAZIONE
RIFERIMENTI	RM 80/2019 - ART. 1, NOTA II BIS, CO. 4, TARIFFA DPR. N. 131/1986 – CM 27/2012
CIRCOLARE DEL	11/09/2019

Sintesi: l'Agenzia Entrate ha recentemente chiarito che:

- la **cessione** a terzi di un immobile acquistato con le **agevolazioni 'prima casa'**, in esecuzione delle clausole contenute in un **accordo di separazione**, omologato dal giudice
 - **non comporta la decadenza dal beneficio** anche se interviene prima del decorso del quinquennio.
- Tale documento di prassi tende ad adeguarsi al deciso orientamento che la giurisprudenza ha assunto nel tempo in materia; con essa l'Agenzia rivede i propri orientamenti, risultando superato quanto precedentemente affermato con la circolare 21.6.2012, n. 27/E.

REQUISITI AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

Per fruire dell'agevolazione prima casa (**IVA 4%, registro 2%**), sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini IVA, sono richiesti determinati requisiti:

1. **soggettivi:** definiti (sia per gli atti soggetti ad IVA che per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro) dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/86:

a)	l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune : <ul style="list-style-type: none"> • in cui l'<u>acquirente</u> ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero <ul style="list-style-type: none"> • in cui ha sede o <u>esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente</u>, se questi si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro
b)	nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di <u>non essere titolare</u> esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di <u>altra casa di abitazione</u> nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare
c)	nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di <u>non essere titolare</u> , neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su <u>altra casa di abitazione</u> acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui si chiede

2. **oggettivi:** non deve trattarsi di immobili di lusso.



Immobili di lusso (art. 33 D.lgs. 175/2014): sia ai fini IVA che ai fini del registro, deve farsi riferimento alla categoria catastale: sono "di lusso" le unità censite in catasto nelle categorie A/1, A/8 A/9.

VENDITA IMMOBILE NEI 5 ANNI E RIACQUISTO NELL'ANNO SUCCESSIVO

L'art. 1, nota II bis, comma 4, parte 1 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 stabilisce che, in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici **prima del decorso del termine di 5 anni** dalla data dell'acquisto, sono dovute:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte;
- ovvero, in caso di cessioni soggette a IVA, la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G. A. Longhin n. 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 – Email: info@redazionefiscale.it



N.B.: è possibile **evitare di perdere i benefici conseguiti** sull'acquisto dell'immobile acquistando, entro 1 anno dalla vendita del 1° immobile, un secondo immobile (per il quale devono sussistere i requisiti per ottenere l'agevolazione). In tal caso, il contribuente ha diritto a un credito d'imposta commisurato all'ammontare dell'imposta di registro (o dell'IVA) corrisposta in relazione al primo immobile acquistato con l'agevolazione.

CESSIONE E NON RIACQUISTO A SEGUITO DI SEPARAZIONE MATRIMONIALE

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta nel corso degli anni (cambiando orientamento) per esaminare l'agevolazione "prima casa" nell'ambito degli accordi di separazione/divorzio.

POSIZIONE PREGRESSA (CIRCOLARE 27/2012)

Nella **circolare 21.6.2012, n. 27/E** l'Agenzia delle Entrate aveva chiarito che:

- in caso di separazione/divorzio dove l'accordo omologato dal Tribunale prevede la cessione ad un terzo, da parte dei coniugi, della casa coniugale;
- non si verifica la decadenza dell'agevolazione "prima casa" purchè il coniuge assegnatario dell'intero corrispettivo acquisti, entro 1 anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

POSIZIONE ATTUALE (RISOLUZIONE 80/2019)

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente cambiato orientamento con la **risoluzione n. 80 del 9.9.2019**. In tale intervento è stato esaminato un caso che può essere così riassunto:

- 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 da poco acquistata e la ripartizione del prezzo ricavato nella misura di metà per ciascuno;
- la vendita viene stipulata prima del quinto anno successivo alla data di acquisto della casa in questione
- sorge 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.

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate

- ricorda quanto previsto **dall'art. 19 della L. n. 74/1987**
- che **esonera da imposta di registro** (e qualsiasi altra tassazione) **qualsiasi atto connesso al procedimento di scioglimento del matrimonio** (norma estesa anche all'ambito della separazione coniugale dalla sentenza della Corte costituzionale n. 154/1999)
- evidenziando che tale disposizione è stata nel tempo **interpretata in modo sempre più estensivo** dalla giurisprudenza, portando alla conclusione che non si decade dall'agevolazione prima casa, per mancato riacquisto, in caso di alienazione dell'immobile entro i 5 anni, la quale venga posta in essere nell'ambito di un procedimento di separazione coniugale.

Alla luce di quanto sopraesposto l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto 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**»*

Di conseguenza, chiarisce l'Agenzia

- ⇒ sono superati i chiarimenti forniti con la **CM 27/2012**
- ⇒ ritenendo sorpassato quanto precedentemente disposto in materia di decadenza delle agevolazioni fiscali, quando si cede l'immobile a terzi.

LA GIURISPRUDENZA DI MERITO

La materia ha prodotto negli anni una serie di pronunce giurisprudenziali che, inizialmente non sempre hanno seguito un unico orientamento, mentre recentemente hanno sempre riconosciuto la mancata decadenza dell'agevolazione.

SENTENZA	DECADENZA	SINTESI
Cassazione n. 8620 dell'11/4/14	SI	Nel caso di vendita prima del termine di 5 anni dall'atto di acquisto di un immobile acquistato con i benefici prima casa - nella nozione forza maggiore che esime dall'obbligo di versare l'imposta complementare di registro astrattamente idonea ad impedire la decadenza da tali benefici - non sono sussumibili meri motivi soggettivi, quali la separazione coniugale, ma solo impedimenti oggettivi, imprevedibili e inevitabili.
Cassazione n. 2263 del 3/2/2014		Il trasferimento di un immobile in favore del coniuge per effetto degli accordi intervenuti in sede di separazione consensuale qualora, intervenga nei 5 anni successivi all'acquisto, senza che il cedente stesso abbia comprato, entro l'anno ulteriore, altro appartamento da adibire a propria abitazione principale, comporta la decadenza dalle agevolazioni.
Cassazione n. 3753 del 18/2/2014	NO	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)
Cassazione n. 23225 del 13/11/15		Il coniuge che, in adempimento di una condizione inserita nell'atto di separazione consensuale, cede all'ex coniuge la sua quota dell'immobile senza riacquistare un'abitazione entro l'anno, non perde il beneficio fiscale sulla prima casa.
Cassazione n. 5156 del 16/3/16		In caso di separazione consensuale il trasferimento all'altro coniuge della proprietà dell'immobile acquistato da meno di 5 anni - non seguito dal riacquisto entro 1 anno di un nuovo immobile - non comporta la decadenza dai benefici "prima casa".
Cassazione 29 marzo 2017, n. 8104		"non può farsi derivare la decadenza dell'agevolazione connessa all'acquisto di un immobile dalla cessione di esso al coniuge in sede di separazione"
Cassazione 29 marzo 2019, n. 7966		Il trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, se effettuato in favore del coniuge in virtù di una modifica delle condizioni di separazione, pur non essendo riconducibile alla forza maggiore, non comporta la decadenza dai benefici fiscali, attesa la "ratio" della L. n. 74 del 1987, art. 19, che è quella di favorire la complessiva sistemazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi in occasione della crisi, escludendo che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli dagli accordi intervenuti in tale sede