AGEVOLAZIONE PRIMA CASA E SEPARAZIONE TRA CONIUGI

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, da ultimo consolidatasi, che ha innovato rispetto ad un precedente e diverso orientamento (cfr., ad es., Cass. n. 2263 del 03/02/2014), **«l'agevolazione di cui all'art. 19 della L. n. 74 del 1987, nel testo conseguente alla declaratoria di incostituzionalità (Corte Cost., sentenza n. 154 del 1999), spetta per gli atti esecutivi degli accordi intervenuti tra i coniugi in esito alla separazione personale o allo scioglimento del matrimonio, atteso il carattere di "negoziazione globale" attribuito alla liquidazione del rapporto coniugale per il tramite di contratti tipici in funzione di definizione non contenziosa, i quali, nell'ambito della nuova cornice normativa (da ultimo culminata nella disciplina di cui agli artt. 6 e 12 del D. L. n. 132 del 2014, conv. con modif. nella L. n. 162 del 2014), rinvengono il loro fondamento nella centralità del consenso dei coniugi» (così Cass. n. 2111 del 03/02/2016).**

In specifica applicazione del predetto principio, è stato evidenziato che:

«in tema di agevolazioni "prima casa", 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" dell'art. 19 della L. n. 74 del 1987, 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» (così Cass. n. 8104 del 29/03/2017; conf. Cass. n. 13340 del 28/06/2016; sempre in tema di agevolazioni "prima casa" si veda anche, sotto il diverso profilo della insussistenza dell'intento speculativo, Cass. n. 5156 del 16/03/2016; Cass. n. 22023 del 21/09/2017).

Orbene, 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, si può estendere anche all'ipotesi 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.

Infatti, come opportunamente precisato dalla Corte di Cassazione – Sez. Tributaria – con l'ordinanza n. 7966 depositata il 21/03/2019:

a) l'art. 19 della L. n. 74 del 1987 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).

Del resto, l'atto stipulato dai coniugi in sede di separazione personale (o anche di divorzio) e comportante la vendita a terzi di un immobile in comproprietà e la successiva divisione del ricavato, pur non facendo parte delle condizioni essenziali di separazione, rientra sicuramente nella negoziazione globale dei rapporti tra i coniugi ed è, pertanto, meritevole di tutela, risiedendo la propria causa - contrariamente a quanto ritenuto dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 27/E del 21 giugno 2012 - nello **«spirito di sistemazione, in occasione dell'evento di separazione consensuale, dei rapporti patrimoniali dei coniugi sia pure maturati nel corso della convivenza matrimoniale» (Cass. n. 16909 del 19/08/2015)**.

Il diverso orientamento espresso da Cass. n. 860 del 17/01/2014, per la quale «l'agevolazione di cui all'art. 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, per gli atti esecutivi degli accordi intervenuti tra i coniugi, sotto il controllo del giudice, per regolare i loro rapporti patrimoniali conseguenti allo scioglimento del matrimonio o alla separazione personale (..), spetta solo se i soggetti che li pongano in essere siano gli stessi coniugi che hanno concluso i suddetti accordi, e non anche terzi», deve ritenersi espressione dell'orientamento ormai superato.

Anche l'Agenzia delle Entrate, ultimamente, con la risoluzione n. 80/E del 09/09/2019 si è definitivamente adeguata ai suddetti principi.

In definitiva, in caso di vendita di un'abitazione avente i requisiti prima casa entro i cinque anni dal suo acquisto, non si decade più dall'agevolazione fiscale anche laddove il coniuge venditore non acquisti entro un anno un'altra abitazione con i medesimi requisiti se la vendita sia il risultato di un accordo raggiunto in sede di separazione.

Tale alienazione può indistintamente avere come attori entrambi i coniugi o i coniugi ed un terzo.

Lecce, 21 settembre 2019

AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
Patrocinante in Cassazione
www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it