

Il coniuge separato non perde le agevolazioni prima casa se deve cedere la sua porzione di immobile

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 17 Ottobre 2017

in caso di separazione la casa di abitazione è spesso oggetto di contesa; il coniuge separato non perde le agevolazioni prima casa se deve cedere la sua porzione di immobile all'altro coniuge

Con l'ordinanza n. 22023 del 21 settembre 2017 la Corte di Cassazione ha affermato che, in caso di immobile acquistato in comunione legale col coniuge, il mancato trasferimento della residenza nel termine decadenziale, a causa della separazione coniugale, con cessione della quota di proprietà al coniuge, non comporta la decadenza dalle agevolazioni [prima casa](#) (nel caso di specie, il contribuente non ha trasferito la propria residenza nel Comune entro il termine decadenziale di 18 mesi dalla data del rogito, avendo ceduto la propria quota del 50% alla moglie già residente nel Comune, in luogo dell'indennità di mantenimento ed in adempimento di una condizione della separazione consensuale).

Per la Corte, il motivo di ricorso merita accoglimento, *“alla luce dell’orientamento di questa Corte - espressione di un favor fiscale per i negozi regolatori della vita familiare, anche nella fase patologica della crisi coniugale - in base al quale, per un verso, ‘in tema di imposta di registro e di relativi benefici per l’acquisto della prima casa, il requisito della residente va riferito alla famiglia, per cui ove l’immobile acquistato sia adibito a tale destinazione non rileva la diversa residenza di uno dei due coniugi che abbiano acquistato in regime di comunione’ (Cass. sez. V, n. 13335/16; conf. Cass. nn. 25889/15, 23225/15, 16355/13) e, per altro verso, ‘in un quadro normativo e giurisprudenziale volto alla sempre più marcata valorizzazione dell’autonomia privata nell’ambito della disciplina dei rapporti familiari ... l’attribuzione al coniuge della proprietà della casa coniugale in adempimento di una condizione inserita nell’atto di separazione consensuale non costituisce una forma di alienazione dell’immobile rilevante ai fini della decadenza dai benefici cosiddetta “prima casa”, bensì una modalità di utilizzazione dello stesso per la migliore sistemazione dei rapporti fra i coniugi in vista della cessazione della loro convivenza’ (Cass. sez. V nn. 5156/16, 3753/14, sia pure in relazione alla diversa fattispecie di decadenza per le vendite infraquinquennali non seguite dal riacquisto di altro immobile, ai sensi dell’art. 1, nota 2-bis,*

Tariffa, Parte 1, n. 4, T.U.R.; cfr. Circ. n. 27 del 21 giugno 2012, p.to 2.2, e n. 2 del 21 febbraio 2014, p.to 9.2)".

Secondo i massimi giudici, *"tali principi non possono che valere anche rispetto all'impegno al trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato con i benefici 'prima casa', previsto dal comma 2 bis, della nota all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, trattandosi di fattispecie che condivide la stessa "peculiare funzione economico-sociale - e la meritevolezza di tutela - di 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 al divorzio, ivi compresi gli accordi che contengono il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni immobili all'uno o all'altro coniuge" (Cass. sez. V, n. 5156/16 cit.; cfr. Cass. nn. 860/14, 5473/06, 5741/04, 16171/03, 793/02), e tenuto conto anche della ratio di agevolare l'accesso alla tutela giurisdizionale su cui si fonda "l'esenzione fiscale dell'art. 19, con riguardo agli atti dei giudici di separazione e divorzio in considerazione dell'esigenza di favorire e promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano sui coniugi" (Cass. sez. V, n. 5156/16 cit. e C. cost. n. 202/03)"*.

La questione: il contrasto giurisprudenziale

La perdita o meno delle agevolazioni prima casa nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile per separazione vede in campo *due orientamenti*.

- *Il primo* sfavorevole alla tesi del contribuente, secondo cui il trasferimento di un immobile in favore del coniuge per effetto degli accordi intervenuti in sede di separazione consensuale è comunque riconducibile alla volontà del cedente, e non al provvedimento giudiziale di omologazione. Sicché, qualora, intervenga nei cinque anni successivi all'acquisto, senza che il cedente stesso abbia comprato, entro l'anno ulteriore, altro appartamento da adibire a propria abitazione principale, le agevolazioni fiscali prima casa di cui egli abbia beneficiato per comprare quell'immobile vanno revocate. Il che comporta il conseguente legittimo recupero delle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali da parte dell'Amministrazione finanziaria (Cass. n. 2263 del 2014).

- *Il secondo orientamento ritiene, invece, che l'attribuzione al coniuge della proprietà della casa coniugale in adempimento di una condizione inserita nell'atto di separazione consensuale non costituisce una forma di alienazione dell'immobile rilevante ai fini della decadenza dai benefici cosiddetta prima casa, bensì una modalità di utilizzazione dello stesso per la migliore sistemazione dei rapporti fra i coniugi in vista della cessazione della loro convivenza. (Cass. n. 3753 del 2014; conformi: Circolari del 21.6.2012 n. 27, §2.2, e del 21.2.2014 n.2, §9.2).*

A detto ultimo principio di diritto si è attestata la Corte nella sentenza in esame, valorizzando l'autonomia privata nell'ambito della disciplina dei rapporti familiari (peraltro, detto principio era stato già manifestato con la sentenza n.5156 del 9 novembre 2015, depositata il 16 marzo 2016). In detta sentenza, osserva la Corte, che la ratio propria dell'agevolazione fiscale per la prima casa è quella di favorire l'acquisizione in proprietà dell'alloggio da destinare ad abitazione propria e quindi del proprio nucleo familiare. *“Ciò rende assolutamente prevalente la valutazione della causa che si connota anche per la funzione solutoria di obblighi legali di mantenimento, in forza della quale l'immobile acquistato con l'agevolazione fiscale e destinato a casa coniugale/familiare resta tale con il solo adeguamento alla sopravvenuta cessazione della convivenza tra i coniugi. Si aggiunge, inoltre, che tale conclusione è in linea sia con l'interpretazione di legittimità (Cass. n. 860 del 2014) volta ad affermare la ricorrenza dei benefici in questione nel quadro degli accordi di negoziazione della crisi familiare, sia rispetto all'impostazione dei principali documenti di prassi del fisco”*. Per la Corte, *“il trasferimento in attuazione dei patti di separazione è svincolato da qualsivoglia corrispettivo e non rappresenta un atto di donazione. Ciò evidenzia l'irragionevolezza della decadenza. Infatti, non essendo configurabile alcun intento speculativo e non avendo egli conseguito alcuna somma da reimpiegare per l'acquisto di una nuova casa, il contribuente non può essere sanzionato con la perdita dei benefici, mentre la fattispecie traslativa nell'ambito di accordi della crisi coniugale resta al di fuori perimetro dell'art. 1, nota II-bis, Tariffa, Parte I, n.4, T.U.R.”*.

Infatti, *“la previsione della sanzione della decadenza per le vendite infraquinquennali, non seguite dal riacquisto di altro immobile, risponde all'esigenza di prevenire operazioni speculative di cessione con agevolazioni fiscali. Tali benefici sono diretti, infatti, favorire sul piano sociale l'acquisizione in proprietà della prima casa da destinare ad abitazione propria e quindi del consorzio coniugale e del nucleo familiare. Un intento speculativo, dunque, è sicuramente da escludere nel caso di cessione immobiliare senza corrispettivo ma rispondente all'esigenza di definizione dei rapporti tra coniugi in occasione della crisi definitiva del loro rapporto. In tesi generale, gli accordi di separazione personale*

fra i coniugi, contenenti attribuzioni patrimoniali da parte dell'uno nei confronti dell'altro e concernenti beni mobili o immobili, non risultano collegati necessariamente alla presenza di uno specifico corrispettivo o di uno specifico riferimento ai tratti propri della donazione, e tanto più rispondono, di norma, ad un più specifico e più proprio originario spirito di sistemazione dei rapporti in occasione dell'evento di separazione consensuale (Cass. n. 5741 del 2004)".

Dunque, "l'art. 1, nota II-bis, Tariffa, Parte I, n.4, T.U.R., laddove stabilisce la decadenza dai benefici per la prima casa in caso di cessione infraquinquennale non può trovare applicazione atteso che gli accordi traslativi raggiunti in sede di separazione - la cui utilità sociale deriva della natura stessa dei conflitti, personali prima ancora che patrimoniali, che detti atti sono funzionalmente destinati a dirimere" - esulano dalle ordinarie cessioni commutative e permutative sanzionate dalla Tariffa, assolvendo quegli scopi di agevolazione e tutela definiti dalla giurisprudenza costituzionale a fondamento del peculiare regime fiscale di atti "non speculativi" ma correlati a giudizi di separazione e divorzio. Diversamente opinando la decadenza del beneficio sarebbe immotivatamente penalizzante nei confronti del coniuge cedente, il quale, privatosi dell'abitazione, sarebbe esposto al pagamento delle maggiori imposte ordinarie e delle relative sanzioni ove, senza aver percepito alcunché, non sia in grado di riacquistare un altro alloggio entro il termine legale di un anno, "il tutto con l'irragionevole conseguenza di ostacolare, piuttosto che favorire, la composizione dei rapporti familiari in crisi" (così in dottrina), con rilevanti ricadute di scarsa tenuta costituzionale".

Il pensiero delle Entrate

Nello specifico della problematica affrontata dalla Corte nella sentenza che si annota, evidenziamo che la circolare n.27/2012, rispondendo ad una serie di quesiti (2.2.), seppur attraverso un ragionamento diverso rispetto a quello effettuato dalla Corte (viene richiamato il regime di esenzione previsto dall'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, secondo cui sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa "Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio"), giunge alle medesime conclusioni. La giurisprudenza della Corte di Cassazione (cfr. sentenza n. 7493 del 22 maggio 2002 che richiama la [sentenza n. 2347 del 2001](#)) è ferma nello statuire che le agevolazioni in questione "... operano con riferimento a tutti gli atti e convenzioni che i coniugi pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice, i loro rapporti patrimoniali conseguenti allo scioglimento del matrimonio, ivi compresi gli accordi che contengono il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni

mobili ed immobili all'uno o all'altro coniuge". Come affermato dalla Corte Costituzionale (cfr. sentenza n. 202 dell'11 giugno 2003), il regime di esenzione disposto dall'articolo 19 risponde all'esigenza "... di agevolare l'accesso alla tutela giurisdizionale che motiva e giustifica il beneficio fiscale con riguardo agli atti del giudizio divorzile..." e "... di separazione, anche in considerazione dell'esigenza di agevolare e promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano, ad esempio sul coniuge non affidatario della prole".

Di fatto, a parere della Corte, con la richiamata disposizione, il legislatore ha inteso escludere da imposizione gli atti del giudizio divorzile (o di separazione), al fine di favorire una rapida definizione dei rapporti patrimoniali tra le parti. In considerazione di tale principio, le Entrate ritengono che tale regime di favore possa trovare applicazione anche al fine di escludere il verificarsi della decadenza dalle agevolazioni prima casa fruite in sede di acquisto, qualora in adempimento di un obbligo assunto in sede di separazione o divorzio, uno dei coniugi ceda la propria quota dell'immobile all'altro, prima del decorso del termine quinquennale. Il trasferimento al coniuge concretizza, infatti, un atto relativo "al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio...".

Precisa la circolare n. 27/20012 che la decadenza dall'agevolazione è esclusa a prescindere dalla circostanza che il coniuge cedente provveda o meno all'acquisto di un nuovo immobile. Inoltre, le Entrate, escludono la decadenza dall'agevolazione prima casa "anche nel diverso caso in cui l'accordo omologato dal tribunale preveda che entrambi i coniugi alienino a terzi la proprietà dell'immobile, con rinuncia da parte di uno dei coniugi a favore dell'altro, all'incasso del ricavato della vendita; in tal caso, tuttavia, la decadenza può essere esclusa solo nel caso in cui il coniuge - al quale viene assegnato l'intero corrispettivo derivante dalla vendita - riacquisti, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale. Infatti, ancorché in relazione all'atto di trasferimento dell'immobile a terzi non trovi applicazione il regime di esenzione previsto dall'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, (in quanto il contratto di compravendita non trova la propria causa nel procedimento di separazione e divorzio), occorre comunque considerare che, nel caso in esame, il coniuge tenuto a riversare le somme percepite dalla vendita all'altro coniuge non realizza, di fatto, alcun arricchimento dalla vendita dell'immobile. Il ricavato della vendita è, infatti, percepito interamente dall'altro coniuge in capo al quale resta fermo, conseguentemente, l'onere di procedere all'acquisto di un altro immobile, da adibire ad abitazione principale. Si rileva, inoltre, che il coniuge cedente, sia nel caso in cui trasferisca la propria quota dell'immobile all'altro coniuge sia nel caso in esame in cui ceda a terzi l'immobile e riversi il ricavato della vendita all'altro coniuge, si priva del bene posseduto a favore dell'altro e, pertanto, non

appare coerente un diverso trattamento fiscale delle due operazioni. Tale soggetto non è, quindi, tenuto ad acquistare un nuovo immobile per evitare la decadenza. Come chiarito, sull'altro coniuge che percepisce l'intero corrispettivo della vendita incombe l'obbligo di riacquistare, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale, secondo le regole ordinarie. Solo in tale ipotesi, non si verifica la decadenza dal regime agevolativo 'prima casa' fruito in relazione all'acquisto della casa coniugale”.

17 ottobre 2017

Gianfranco Antico