

La separazione davanti all'ufficiale di stato civile: decadenza dall'agevolazione prima casa

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 6 Maggio 2020

In caso di separazione tra i coniugi che possiedono un immobile vi è il rischio di perdere i benefici fiscali legati all'acquisto dell'abitazione principale. In questo articolo analizziamo le implicazioni fiscali delle più note modalità di risoluzione delle problematiche legate alla casa coniugale: la cessione al coniuge, la cessione ai figli...

L'agevolazione prima casa, in occasione di [separazioni e divorzi](#), è stata oggetto sempre di un travagliato discorso con l'Agenzia delle Entrate, sebbene la Corte Costituzionale – non stiamo parlando di una qualsiasi modesta istituzione pubblica – sia intervenuta da decenni a trasmetterle vari messaggi per indirizzarla verso un'interpretazione più vicina allo spirito della legge, tra cui quello circa l'assenza di diversificazione dei due procedimenti di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio e del procedimento di separazione dei coniugi, ai fini delle agevolazioni fiscali, come si rileva dalla sentenza del 10 maggio 1999, n. 154 (conforme la precedente del 15 aprile 1992, n. 176):



"il profilo tributario non può ragionevolmente riflettere un momento di diversificazione delle due procedure, atteso che l'esigenza di agevolare l'accesso alla tutela giurisdizionale, che motiva e giustifica il beneficio fiscale con riguardo agli atti del giudizio divorzile, è con ancor più accentuata evidenza presente nel giudizio di separazione": sia perché in quest'ultimo la situazione di contrasto tra i coniugi - ai quali occorre assicurare una se non più ampia, almeno pari tutela - presenta di solito una maggiore asprezza e drammaticità rispetto alla fase già stabilizzata dell'epilogo divorzile; sia 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”.

Le sorti della prima casa in caso di separazione o divorzio

Tanto premesso, in occasione della separazione o del divorzio, i coniugi possono decidere, di comune accordo, con riferimento all'immobile di cui sono ambedue proprietari e nel quale hanno vissuto con o senza la prole, di cederlo:

- ad uno di essi (ovviamente, la quota indivisa dell'immobile è ceduta dal coniuge cedente a quello acquirente);
- alla prole;
- a terzi;
- o di farlo utilizzare da uno di essi.

Anche la Corte di Cassazione (Sez. V, sentenza del 29 marzo 2017, n. 8104; conforme Sez. V, sentenza del 28 giugno 2016, n. 13340), con riferimento all'art. 19, della L. 6 marzo 1987, n. 74, ha ammonito che la ratio della stessa legge 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”*, mentre la relazione governativa all'art. 19, della L. 6 marzo 1987, n. 74, motiva la ratio della esenzione nella opportunità di ridurre i costi per il ripristino della libertà di stato.

Cessione di quota d'immobile all'altro coniuge

Quando la cessione è effettuata ad un coniuge, occorre tener presente che, ai sensi dell'art. 1, Nota II-bis, della Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il coniuge acquirente deve far annotare, nell'atto di compravendita, le seguenti dichiarazioni di:

1. voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

2. non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
3. non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione;

in assenza delle quali, le agevolazioni previste non sono accordate. Non solo, occorre invocare l'esenzione dall'imposta di registro e collaterali, ai sensi dell'art. 19, della nominata L. n. 74/1987.

In ordine al realizzo della plusvalenza, per la vendita della quota parte dell'immobile da parte del coniuge cedente, l'art. 67, comma 1, lett. b), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, esclude la tassazione della stessa plusvalenza per

"le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari".

La conferma dell'esonero dalla tassazione è stata data dall'Agenzia delle Entrate, con Risoluzione del 7 marzo 2008, n. 82/E.

Sull'argomento, la stessa Agenzia, con Circ. 21 giugno 2012, n. 27/E, paragrafo 2.2 (si veda anche la Circ. 21 febbraio 2014, n. 2/E, paragrafo 9.2), rispondendo al quesito se si verifica la decadenza dall'agevolazione "*prima casa*", fruita in sede di acquisto dell'immobile, nel caso di trasferimento della casa coniugale (quota parte del 50%), effettuato in adempimento di accordi di separazione e divorzio, da parte di un coniuge all'altro, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, ha confermato la sussistenza dell'agevolazione, a certe condizioni.

Quindi, ha affermato che:

- nella fattispecie prospettata, l'atto di trasferimento della quota del 50% della casa coniugale, da parte di uno dei due coniugi all'altro, è effettuato in adempimento di un accordo di separazione o divorzio;
- nell'atto di trasferimento *de qua*, si applica il regime di esenzione previsto dall'anzidetto art. 19, della n. 74/1987, 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”.

Proseguendo, sempre con la suddetta Circolare n. 27/2012, l'Agenzia delle Entrate ricorda che, sull'argomento,

- la Corte di Cassazione, Sez. V (sentenza del 22 maggio 2002, 7493 che richiama la sentenza del 17 febbraio 2001, n. 2347), continua ad affermare 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”;
- la Corte Costituzionale (sentenza dell'11 giugno 2003, 202) legittima il regime di esenzione disposto dal predetto art. 19, della L. n. 74/1987, in quanto 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”.

In pratica, la Corte Costituzionale ha riconosciuto che, attraverso il ridetto art. 19, della L. n. 74/1987, 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.

Seguendo quest'ultimo principio, espresso dalla Corte delle Leggi, l'Agenzia delle Entrate ritiene che il “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”.

Quindi, l'Agenzia delle Entrate:

- giustifica le conclusioni anzidette, in quanto il trasferimento al coniuge realizza un atto relativo “al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio ...”;
- precisa che l'agevolazione spetta a prescindere dalla circostanza che il coniuge cedente provveda o meno all'acquisto di un nuovo immobile.

Cessione d'immobile ai figli e ai terzi

Nel caso la cessione sia effettuata per intero ai figli, con un'inusuale disponibilità e apertura favorevole al contribuente, l'Agenzia delle Entrate, dopo una prima resistenza (Si vedano le Ris. del 19 ottobre 2005, n. 151/E, e del 14 dicembre 2007, n. 372/E), ebbe ad affermare l'esenzione da ogni tributo per gli atti conseguenti ad accordi negoziali in favore dei figli, naturalmente dopo aver raccolto, su detto accordo, l'omologazione del tribunale divorzile (Si vedano le Circ. del 21 giugno 2012, n. 27/E, parag. 2.1, e del 29 maggio 2013, n. 18/E).

Nel caso di cessione a terzi, se la vendita è effettuata dopo 5 anni dall'acquisto, non si pone alcun problema, laddove, se la vendita fosse effettuata entro 5 anni dall'acquisto, ritorna la predetta disposizione dell'art. 67, comma 1, del D.P.R. n. 917/1986.

Divorzio, assegnazione e cessione casa coniugale, agevolazione I casa

Si chiede se, verificandosi il malaugurato divorzio (o separazione non cambia), il coniuge divorziato – non assegnatario della casa coniugale – abbia diritto ad invocare le agevolazioni prima casa, nel caso di nuovo acquisto?

La Corte di Cassazione, che, ha fatto sempre da apripista in questi frangenti, ha affermato che il trasferimento all'altro coniuge, prima del decorso di cinque anni dall'acquisto (sentenza Sez. V, del 29 marzo 2017, n. 8104).

Conforme Sez. V, del 28 giugno 2016, n. 13340), dell'immobile I casa, in adempimento di una condizione della separazione consensuale, non comporta la decadenza dei benefici prima casa

“atteso che, pur non essendo essenziale per addivenire alla separazione o al divorzio, è diretto a sistemare globalmente i rapporti fra coniugi, nella prospettiva di una definizione tendenzialmente stabile della crisi, ed è, quindi, un atto relativo a tali procedimenti, che può fruire dell'esenzione di cui all'art. 19, della L. n. 74, del 1987, salva la contestazione da parte della Amministrazione, onerata della relativa prova,

della finalità elusiva”.

Qualora l'immobile fosse venduto dopo il decorso di cinque anni dall'acquisto, non si pone il problema.

Acquisto di II abitazione da parte del coniuge non assegnatario della casa coniugale

La Corte di Cassazione, Sez. VI - 5, ordinanza del 22 ottobre 2014, n. 22490 (Conformi: Sez. V, del 19 febbraio 2014, n. 3931; Sez. V, del 3 febbraio 2014, n. 2273), con riferimento all'acquisto di un secondo immobile da destinare ad abitazione, essendo stato assegnato il primo immobile – originariamente acquistato in regime di comunione legale – in sede di separazione coniugale, all'altro coniuge, ha affermato che i benefici fiscali *"prima casa"*, di cui all'art. 1, Nota 2 bis, lett. b), della Tariffa Parte I, allegata al predetto D.P.R. n. 131/1986, deve essere equiparata alla contitolarità indivisa dei diritti "sui beni tra soggetti tra loro estranei, che è compatibile con le agevolazioni suddette, atteso che la facoltà di usare il bene comune, che non impedisca a ciascuno degli altri comunisti di *"farne parimenti uso"* ai sensi dell'art. 1102 c.c., non consente di destinare la casa comune ad abitazione di uno solo dei comproprietari, per cui la titolarità della quota è simile a quella di un immobile inidoneo a soddisfare le esigenze abitative.

In seguito, la Suprema Corte, Sez. V, con ordinanza del 21 marzo 2019, n. 7966 (Si veda anche Sez. I, del 19 agosto 2015, n. 16909), ha rammentato, per l'ennesima volta, che:

1. l'art. 19, della L. n. 74/1987, 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 della sentenza della Corte Costituzionale n. 154, del 1999, anche del procedimento di separazione personale tra coniugi, senza operare alcun distinguo tra atti eseguiti all'interno della famiglia e atti eseguiti nei confronti di terzi;
2. 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;

3. addebitare l'imposta, a seguito dell'inapplicabilità dell'agevolazione fiscale sulla prima casa da parte dell'Erario, significherebbe, nella sostanza, imporre una nuova imposta su di un trasferimento immobiliare avvenuto in esecuzione dell'accordo tra i coniugi e, di conseguenza, remare evidentemente in senso contrario alla ratio della disposizione, così come anticipata ut supra b).

E' evidente, prosegue la Corte di Cassazione, che la vendita a terzi di un immobile in comproprietà e la successiva divisione del ricavato, ad opera dei coniugi in sede di separazione personale (o anche di divorzio), non costituisce una condizione essenziale dell'atto di separazione, ma "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 del 21 giugno 2012, n. 27/E - nello

"spirito di sistemazione, in occasione dell'evento di separazione consensuale, dei rapporti patrimoniali dei coniugi sia pure maturati nel corso della convivenza matrimoniale".

Quindi, l'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione del 9 settembre 2019, n. 80/E, ha riepilogato i punti cardini dell'argomento:

- in linea generale (quindi, non in caso di separazione o divorzio), quando l'immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' sia ceduto entro un quinquennio e non si effettua, in un anno dalla precedente vendita, un nuovo acquisto di immobile da destinare ad abitazione principale, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita;
- condividendo le affermazioni più sopra riportate nell'ordinanza del 21 marzo 2019, n. 7966, dalla Sez. V, della Corte di Cassazione;
- con l'ordinanza del 21 settembre 2017, n. 22023, la Corte di Cassazione ha affermato che l'esenzione prevista dall'anzidetto art. 19, della L. n. 74/1987, è stata voluta dal legislatore per 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"*. Tanto per *"favorire e promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano sui coniugi"*;

- in ordine al quesito circa la decadenza dalle agevolazioni “prima casa” godute in occasione dell’acquisto dell’immobile, poi ceduto nel quinquennio all’altro coniuge, a seguito di un accordo di separazione, la Corte di Cassazione, con sentenza del 29 marzo 2017, n. 8104, facendo da cassa di risonanza al ridetto art. 19, della L. n. 74/1987, 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”*;
- la Corte di Cassazione, con ordinanza del 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)”*;
- la Corte di Cassazione, Sez. V, con ordinanza del 21 marzo 2019, n. 7966, ha ulteriormente chiarito che il principio enunciato, in precedenza dalla stessa Sez. V, con la sentenza del 3 febbraio 2016, n. 2111, in merito all’argomento in esame, è di portata assolutamente generale e, dunque, deve estendersi anche all’ipotesi in esame, 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;

per concludere quanto già affermato dalla giurisprudenza di legittimità, e cioè 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, non comporta la decadenza dal relativo beneficio”*, con la conseguenza che ha ritenuto superati i chiarimenti forniti con l’anticipata Circ. n. 27/2012, par. 2.2.

La degiurisdizionalizzazione dei procedimenti di separazione personale e di divorzio

L’art. 12, del D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito nella L. 10 novembre 2014, n. 162, tratta, così come la rubrica dice, di:

- separazione consensuale;
- richiesta congiunta di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- modifica delle condizioni di separazione o di divorzio;

le cui procedure si vogliono portare avanti, tramite l'ufficiale dello stato civile.

La decorrenza di questa procedura, alternativa a quella giudiziale, è stata l'11 novembre 2014.

Detta procedura amministrativa è certamente più semplice, rispetto a quella giudiziale, ma ciò dipende anche dal fatto che i due coniugi non presentano un'astiosità reciproca e si presentano al sindaco – ovvero all'ufficiale dello stato civile – con un accordo già fatto.

La semplificazione della procedura risiede anche nel fatto che i coniugi possono o meno servirsi di un avvocato (quindi, è anche economica), nonché nel fatto che l'invito a comparire ai coniugi è tempestivo (non prima di trenta giorni dalla ricezione per la conferma dell'accordo presentato dagli stessi) ed è rivolto all'atto delle dichiarazioni che questi ultimi presentano all'ufficiale dello stato civile.

Il comma 3, del predetto art. 12, del D.L. n. 132/2014, tra l'altro, dice:

“L'accordo non può contenere patti di trasferimento patrimoniale. L'atto contenente l'accordo è compilato e sottoscritto immediatamente dopo il ricevimento delle dichiarazioni di cui al presente comma.

L'accordo tiene luogo dei provvedimenti giudiziali che definiscono, nei casi di cui al comma 1, i procedimenti di separazione personale, di cessazione degli effetti civili del matrimonio, di scioglimento del matrimonio e di modifica delle condizioni di separazione o di divorzio”.

Orbene, qualora non si ponderasse il contenuto del suddetto primo periodo, e si proseguisse ad esaminare il terzo periodo, saremmo portati a ritenere che la procedura in esame abbia gli stessi effetti della procedura giudiziale e, quindi, consenta di realizzare la negoziazione globale dei rapporti tra i coniugi, meritevole di tutela legislativa (L'accordo tiene luogo dei provvedimenti giudiziali che definiscono,.....).

Ma, esaminiamo, di seguito, l'obiettivo...

Risposta del 27 febbraio 2020, n. 80, dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, con riferimento al caso in cui i coniugi si separino consensualmente davanti all'ufficiale di stato civile e, successivamente, cedano a terzi l'immobile, per il quale hanno fruito delle agevolazioni I casa, ha sottolineato che la separazione consensuale di cui all'art. 12, del D.L. n. 132/2014, *"non può contenere patti di trasferimento patrimoniale"*.

Pertanto, qualora l'accordo di separazione sia formalizzato alla presenza dell'ufficiale di stato civile, stante la presenza di quel divieto (*"L'accordo non può contenere patti di trasferimento patrimoniale"*):

- eventuali pattuizioni aventi ad oggetto trasferimenti patrimoniali non possono essere considerati parte integrante della procedura di separazione consensuale;
- non può trovare applicazione la ripetuta disposizione agevolativa di cui all'art. 19, della L. n. 74/1987, la cui ratio, si ribadisce, è quella di 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".

Circa il riferimento fatto dall'istante alla Ris. del 9 settembre 2019, n. 80, dell'Agenzia delle Entrate, al fine di rafforzare la propria tesi per avere diritto alle agevolazioni

I casa, anche in presenza di separazione effettuata ai sensi del suddetto art. art. 12, del D.L. n. 132/2014, cioè alla presenza dell'ufficiale dello stato civile, la stessa Agenzia delle Entrate ha affermato che l'anticipata Ris. n. 80/2019 si riferisce alla diversa ipotesi in cui la separazione si realizza nell'ambito dell'istituto della negoziazione assistita (Art. 6, del predetto D.L. n. 132/2014).

NdR: Potrebbe interessarti anche...[Comunione legale: la sentenza di scioglimento è esente dall'imposta di registro?](#)

A cura di Salvatore Dammacco

Mercoledì 6 maggio 2020