

**Risposta n. 80**

**OGGETTO:** Decadenza agevolazione "cd prima casa" nel caso in cui i coniugi si separino consensualmente davanti all'ufficiale di stato civile e successivamente cedano a terzi l'immobile per cui hanno fruito delle suddette agevolazioni.

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

**QUESITO**

In data 3 novembre 2014, l'istante, unitamente alla moglie, ha acquistato un immobile abitativo, sito in Milano, beneficiando delle agevolazioni *'c.d. prima casa'*.

Nell'ottobre 2018 lo stesso si è separato consensualmente dal coniuge, con accordo di separazione siglato davanti all' ufficiale di stato civile del Comune di Milano.

L'istante evidenzia che l'abitazione è stata ceduta a terzi con atto del 27 novembre 2018, e che lo stesso non è nelle condizioni di acquistare una nuova abitazione entro un anno dalla cessione.

Chiede, quindi, se la cessione a terzi del suddetto immobile, *"concordata consensualmente con il coniuge ma in assenza di una omologazione di detto accordo da parte di un Giudice, comporti la decadenza dalle suddette agevolazioni fruito per l'acquisto del 2014"*.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante richiama le disposizioni contenute nell'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, che prevede un regime impositivo speciale relativo ai trasferimenti patrimoniali tra coniugi a seguito di separazione o divorzio, la sentenza della Corte di Cassazione del 21 marzo 2019, n. 7966 e la risoluzione del 9 settembre 2019, n. 80.

Con tale documento di prassi l'Agenzia delle entrate, facendo propri i chiarimenti forniti dalla Suprema Corte con la citata sentenza n. 7966 del 2019, ha escluso la decadenza dalle agevolazioni *'prima casa'* nell'ipotesi di cessione a terzi dell'immobile agevolato, *"ma per la sola casistica di patti di divisione dei beni, con trasferimento a terzi, siglati alla presenza di un giudice"*.

Tuttavia, l'istante osserva che con circolare del 28 novembre 2014, n. 19 il Ministero dell'Interno ha affermato che *"Parimenti a quanto previsto per le convenzioni di negoziazione di cui all'art. 6, anche l'accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile produce gli effetti e tiene luogo dei provvedimenti giudiziali che definiscono 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"*. Pertanto, sulla base di tali argomentazioni, l'istante sostiene la non decadenza dal beneficio fiscale anche nell'ipotesi di cessione a terzi della casa coniugale, concordata tra *ex* coniugi senza ricorso ad un giudice, laddove la ripartizione del ricavato avvenga secondo le quote di relativo possesso.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni *'prima casa'* sono disciplinate dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

In linea generale, nel caso in cui si trasferisca nel quinquennio l'immobile acquistato con le agevolazioni in argomento e non si proceda all'acquisto entro l'anno di un nuovo immobile, da destinare ad abitazione principale, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita.

Ciò premesso, l'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74 dispone che *"tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli artt. 5 e 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa"*.

Tale disposizione ricomprende nell'alveo dell'agevolazione tutti gli atti, documenti e provvedimenti che i coniugi pongono in essere nell'intento di regolare i rapporti giuridici ed economici relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso (cfr. circolare n. 18/E del 29 maggio 2013).

Con l'ordinanza 21 settembre 2017, n. 22023, la Corte di Cassazione ha ribadito che, con le agevolazioni in argomento, il legislatore ha inteso 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"*.

Con la recente risoluzione n. 80 del 9 settembre 2019, l'Agenzia delle entrate, aderendo alla tesi espressa dalla Corte di Cassazione nella sentenza del 21 marzo 2019, n. 7966, ha ritenuto che in linea con la ratio dell'art. 19 sopra citato 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 riferimento al caso in esame, occorre citare il decreto legge 12 settembre 2014, n. 132, che ha introdotto nell'ordinamento nuove norme, e conseguentemente nuovi istituti, con la finalità di consentire la riduzione del contenzioso civile. In

particolare, occorre esaminare l'istituto della separazione consensuale tramite accordo concluso innanzi al sindaco, quale ufficiale di stato civile, di cui all'articolo 12 del citato decreto.

Infatti, nel caso in esame, l'istante e la coniuge hanno concluso un accordo di separazione davanti all'ufficiale di stato civile del Comune di Milano, regolato dall'articolo 12 del d.l. n. 132 del 2014 che stabilisce che *"I coniugi possono concludere, innanzi al sindaco, quale ufficiale dello stato civile a norma dell'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 3 novembre 2000, n. 396, del comune di residenza di uno di loro o del comune presso cui è iscritto o trascritto l'atto di matrimonio, con l'assistenza facoltativa di un avvocato, un accordo di separazione personale ovvero, nei casi di cui all'articolo 3, primo comma, numero 2), lettera b), della legge 1° dicembre 1970, n. 898, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, nonché di modifica delle condizioni di separazione o di divorzio. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano in presenza di figli minori, di figli maggiorenni incapaci o portatori di handicap grave ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero economicamente non autosufficienti. L'ufficiale dello stato civile riceve da ciascuna delle parti personalmente, con l'assistenza facoltativa di un avvocato, la dichiarazione che esse vogliono separarsi ovvero far cessare gli effetti civili del matrimonio o ottenerne lo scioglimento secondo condizioni tra di esse concordate. Allo stesso modo si procede per la modifica delle condizioni di separazione o di divorzio. 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"*.

Si tratta di una modalità semplificata di separazione, in cui la presenza dei

difensori non è obbligatoria, e che è soggetta a precise limitazioni.

Al riguardo, si osserva che la separazione consensuale di cui all'articolo 12 del d. l. n. 132 del 2014, "*non può contenere patti di trasferimento patrimoniale*". Ne consegue che eventuali pattuizioni aventi ad oggetto trasferimenti patrimoniali non possono essere considerati parte integrante della descritta procedura di separazione consensuale.

In tal senso, quindi, non può trovare applicazione la disposizione agevolativa di cui all'art. 19, 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*".

Per completezza si rappresenta nel caso in esame non può richiamarsi la risoluzione n. 80 del 2019 dal momento che la stessa si riferisce alla diversa ipotesi in cui la separazione si realizza nell'ambito dell'istituto della negoziazione assistita di cui all'art. 6 del citato decreto legge.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**