

## **CIRCOLARE 21 giugno 2012 n. 27/E**

**OGGETTO:** *Risposte a quesiti in materia di imposta di registro- Testo unico dell'imposta di registro, approvato con Decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131*

(...)

### **2. ACCORDI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO**

#### **2.2 Trasferimento, nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio, dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni 'prima casa' anteriormente al decorso del quinquennio**

**D:** Si chiede di conoscere se si verifica la decadenza dall'agevolazione 'prima casa', fruita in sede di acquisto dell'immobile, nel caso di trasferimento della casa coniugale, effettuato in adempimento di accordi di separazione e divorzio, da parte di uno o di entrambi i coniugi.

In particolare, viene chiesto di conoscere se si verifica la decadenza dall'agevolazione nel caso in cui, nell'ambito dell'accordo omologato dal tribunale, venga previsto che:

- a) uno dei coniugi trasferisca all'altro, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, la propria quota del 50% della casa coniugale, acquistata con i benefici 'prima casa';
- b) in alternativa che entrambi i coniugi vendano a terzi la propria casa coniugale, prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, con rinuncia da parte di uno dei coniugi a favore dell'altro all'incasso del ricavato della vendita.

**R:** La nota II -bis) all'articolo 1 Tariffa, parte prima, allegata al TUR dispone, al comma 4, la decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' qualora si proceda al "... *trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici ... prima ... del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto*".

Al verificarsi della decadenza, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero della "differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata", nonché all'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 30 per cento e degli interessi di mora.

In caso di vendita dell'immobile nel quinquennio, la decadenza dall'agevolazione può essere evitata, in base a quanto previsto dalla citata nota II- bis), comma 4, dell'articolo

1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, qualora, entro un anno dall'alienazione, si proceda all'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.

In linea generale, pertanto, qualora si trasferisca l'immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' 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.

Con riferimento al quesito proposto, appare utile rilevare, tuttavia, che l'atto di trasferimento della quota del 50 per cento della casa coniugale, da parte di uno dei due coniugi all'altro, è effettuato in adempimento di un accordo di separazione o divorzio.

In relazione a tale trasferimento trova, quindi, applicazione 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 ..."*.

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, si ritiene, pertanto, che tale regime di favore possa trovare applicazione anche al fine di escludere il verificarsi della decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' fruita 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..."*.

Si precisa che la decadenza dall'agevolazione è esclusa a prescindere dalla circostanza che il coniuge cedente provveda o meno all'acquisto di un nuovo immobile.

Tale interpretazione trova conferma in diverse sentenze delle Commissioni Tributarie. Si ricorda, in particolare la sentenza del 2 febbraio 2011 n. 8, con la quale la Commissione Trib. Centrale di Vicenza - sez. V ha ritenuto non applicabile il regime di decadenza previsto dalla citata nota II bis, comma 4, nel caso di trasferimento dell'immobile all'altro coniuge "... *al fine di dare esecuzione agli accordi presi in sede di separazione consensuale tra i coniugi*".

La Commissione chiarisce che tale cessione "*costituisce atto emanato in stretta esecuzione del decreto giudiziale di omologazione della separazione tra i coniugi, e le caratteristiche assolutamente peculiari del negozio 'de quo', che non ubbidisce a un 'animus donandi' ma alla volontà di definire i rapporti patrimoniali in seguito alla risoluzione del rapporto matrimoniale, sotto l'egida del Tribunale, giustifica la non riconducibilità della fattispecie nell'alveo della disposizione di cui al citato n. 4*".

A parere della scrivente, la decadenza dall'agevolazione '*prima casa*' può essere esclusa 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.