

AGEVOLAZIONI PER GLI ACQUISTI DI “PRIMA CASA” CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

\$\$\$\$\$

1. LEX

D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U. Imposta di Registro) Allegato A – Tariffa Parte Prima - Atti soggetti a registrazione in termine fisso.

Art. 1

1. Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi **9 per cento**
Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis)
..... **2 per cento**
(...)

Nota II-bis)

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, *se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento.*

La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge 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;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del

decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 29 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

4-bis. L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un <anno> **due anni** dalla data dell'atto.

In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.

2. CASISTICA

2.1. Coniugi in regime di comunione legale dei beni: entrambi sono in possesso dei requisiti previsti dalla legge

Secondo l'AE *possono avvalersi delle agevolazioni* a condizione che intervengano entrambi all'atto di acquisto e rendano le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis) all'art. 1, Tariffa Parte Prima, T.U.R.

“(...) Si ricorda, altresì, che:

- ai fini civilistici non sussiste la necessità che entrambi i coniugi intervengano nell'atto di trasferimento della casa di abitazione per acquisirne la comproprietà, in quanto il coacquisto si realizza automaticamente *ex lege*;
- ai fini fiscali, invece, per ottenere l'agevolazione c.d. “prima casa” sull'intero immobile trasferito viene espressamente previsto che entrambi i coniugi devono rendere le dichiarazioni previste alla lettera b) (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune) e c) (novità nel godimento dell'agevolazione) della nota II-bis del Testo Unico Registro.”

(*Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, punto 2.1*)

2.1.1. Coniugi in regime di comunione legale dei beni: entrambi sono in possesso dei requisiti previsti dalla legge

Nel caso in cui all'atto di acquisto intervenga uno dei coniugi, secondo l'AE *le agevolazioni spettano soltanto a quest'ultimo nella misura del 50%*.

(*Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, punto 2.1*)

2.2. Coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi in possesso dei requisiti di cui alle lettere b) e c) della Nota II-bis): solo uno dei due rende la dichiarazione di cui alla lettera a) della Nota II-bis)

Secondo l'AE *le agevolazioni spettano nella misura del 50% al coniuge che rende la dichiarazione.*

“ In merito alla dichiarazione prevista dalla lettera a) della predetta nota (ossia che “l’immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui

l'acquirente svolge la propria attività ...) si ritiene, in conformità ad una recente pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza 8 settembre 2003, n. 13085), che l'agevolazione compete, nei limiti del 50 per cento, anche se uno solo dei coniugi abbia reso la predetta dichiarazione.”

(Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, punto 2.1)

2.3. Coniugi in regime di comunione legale dei beni: soltanto uno dei due è in possesso dei requisiti previsti dalla legge

Secondo l’AE *le agevolazioni spettano al coniuge in possesso dei requisiti, nella misura del 50%*

“(...) Nell’ipotesi in cui uno solo dei due coniugi (in regime di comunione di beni) possegga i requisiti soggettivi per fruire dell’agevolazione “prima casa” (in quanto, ad esempio, l’altro prima del matrimonio abbia acquistato un’abitazione avvalendosi di detta agevolazione) si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti per avvalersi dell’agevolazione “prima casa”.

(Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, punto 2.1)

2.4. Coniugi in regime di comunione legale dei beni: uno dei due è titolare esclusivo di altra casa agevolata acquistata prima del matrimonio

Secondo l’AE *le agevolazioni spettano al coniuge non titolare di casa agevolata, relativamente alla quota di metà:*

In un primo tempo l’AE aveva ritenuto che le agevolazioni non spettassero, poiché “l’impeditimento sussiste per entrambi i coniugi anche nel caso in cui uno soltanto dei due risulti titolare esclusivo dei già richiamati diritti sugli immobili acquistati in regime agevolato e detti coniugi procedano ad un nuovo acquisto in regime di comunione legale dei beni. Ciò in quanto si è voluta evitare la reiterazione dell’agevolazione per il coniuge che ne aveva già usufruito.”

(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.1.3)

Successivamente l’AE, rivedendo la sua precedente posizione, ritiene:

* “(...) Nell’ipotesi in cui uno solo dei due coniugi (in regime di comunione di beni) possegga i requisiti soggettivi per fruire dell’agevolazione “prima casa” (in quanto, ad esempio, l’altro prima del matrimonio abbia acquistato un’abitazione avvalendosi di detta agevolazione) si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile

nella misura del 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti per avvalersi dell'agevolazione "prima casa".

In merito alla dichiarazione prevista dalla lettera a) della predetta nota (ossia che "l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ...) si ritiene, in conformità ad una recente pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza 8 settembre 2003, n. 13085), che l'agevolazione compete, nei limiti del 50 per cento, anche se uno solo dei coniugi abbia reso la predetta dichiarazione."

(Cfr. *Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 2.1.*)

* "(...) come peraltro precisato con *circolare n. 38 del 12 agosto 2005*, nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi, in regime di comunione di beni, possegga i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto l'altro coniuge prima del matrimonio ha acquistato un'abitazione avvalendosi di detta agevolazione) il beneficio fiscale risulta applicabile nella misura del 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti per avvalersi dell'agevolazione "prima casa".

(Cfr. *Risoluzione 20 agosto 2010 n. 86/E*)

2.5. Coniugi in regime di comunione legale dei beni titolari della nuda proprietà di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare

Secondo l'AE *possono avvalersi delle agevolazioni*, purché la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire delle agevolazioni, fatta salva l'ipotesi in cui acquistino l'usufrutto allo scopo di diventare pieni proprietari.

(Cfr. *Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 2.2*)

2.6. Soggetto titolare in comunione legale con il coniuge di altra casa non agevolata nel Comune in cui è ubicato l'immobile da acquistare

Non può avvalersi delle agevolazioni.

"Il comma 1, lettera b), della nota II-bis) stabilisce, quale condizione ostaiva alle agevolazioni, la titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge 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. Tale disposizione esclude, quindi, l'agevolazione nell'ipotesi di titolarità di altro immobile nel comune nel quale si acquista. "

(Cfr. *Circolare 1° marzo 2001, n. 19 /E,2.1.3*)

“(...) il comma 1, lettera b), della più volte citata nota II-bis) espressamente prevede l'esclusione dall'agevolazione nel solo caso di titolarità in comunione con il coniuge di diritti su immobili nel territorio del comune dove si acquista. Tenuto conto che la norma non qualifica ulteriormente la "comunione con il coniuge", si ritiene che la stessa sia riferibile alla comunione sia legale che convenzionale.”

(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.7.)

2.7. Soggetto titolare, in comunione legale, di casa di abitazione acquistata con le agevolazioni da lui stesso o dal coniuge

Secondo l'AE non può avvalersi delle agevolazioni:

* (...) il precedente acquisto agevolato effettuato da uno solo dei coniugi in regime di comunione legale, come meglio esplicitato al punto 2.2.10, è causa di impedimento alla fruizione delle agevolazioni per ambedue i coniugi.”

(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, punto 2.1.3.)

* “Qualora l'acquirente sia titolare, anche in comunione legale, di una casa di abitazione acquistata in regime agevolato dallo stesso o dal coniuge, non può avvalersi dell'agevolazione tributaria. Infatti tale acquisto, estendendosi ope legis anche all'altro coniuge, comporta, nella sostanza, la fruizione anche da parte di quest'ultimo del beneficio tributario; pertanto, permanendo detta situazione di titolarità, per ambedue i coniugi è preclusa la possibilità di avvalersi di nuovo dei benefici c.d. "prima casa". Sembra chiaro che il legislatore, quando fa riferimento ad un precedente acquisto agevolato fatto dal coniuge, intende quello effettuato in regime di comunione di beni.”

(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, punto 2.2.10.)

Nota

Il principio, rispettoso della lettera della legge, si riferisce al caso in cui il bene acquisito alla comunione legale - che all'atto di acquisto siano intervenuti entrambi i coniugi oppure uno soltanto di essi - sia stato agevolato per l'intero a favore di entrambi prima che l'AE, con la *Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E*, enunciasse il principio secondo cui “per ottenere l'agevolazione c.d. “prima casa” sull'intero immobile trasferito viene espressamente previsto che entrambi i coniugi devono rendere le dichiarazioni previste alla lettera b) (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune) e c) (novità nel godimento dell'agevolazione) della nota II-bis del Testo Unico Registro.” *(Vedi sopra sub 2.1.)*

2.8. Soggetto che non si è avvalso del regime agevolato in un precedente acquisto effettuato in regime di comunione legale, rispetto al quale i benefici siano stati richiesti e fruiti pro-quota soltanto dal coniuge

Secondo l'AE ***non può avvalersi delle agevolazioni:***

“In virtù delle precisazioni contenute nei documenti di prassi richiamati, si ritiene che il precedente acquisto dell'istante e del coniuge relativo all'immobile residenziale in altro Comune, effettuato in regime di comunione legale, per il quale il coniuge ha usufruito dell'agevolazione *“prima casa”* per la sua quota pari al 50 per cento, risulti ostativo alla fruizione da parte dell'istante medesimo del regime agevolativo in relazione all'immobile da acquistare in sede di permuta, in quanto si produce *ope legis* un'estensione dell'agevolazione anche in capo allo stesso, seppur non abbia fruito del regime di favore sulla propria quota.

Ne consegue che, nel caso rappresentato, non risulta soddisfatta la condizione di cui alla lettera c) della nota II-bis articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.”

(Cfr. Risposta a Interpello n. 400 del 1° agosto 2022)

Nota

La Risposta a Interpello n. 400/2022 di cui sopra, configge in maniera palese con il principio enunciato dalla stessa AE con la *Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E*, citata, nella parte in cui questa afferma che: “In definitiva, l'acquisto di un appartamento da adibire ad abitazione principale da parte di un coniuge che si trovi in regime di comunione legale comporta l'applicazione nella misura del 50 per cento dell'agevolazione “prima casa” qualora l'altro coniuge non sia in possesso dei requisiti necessari per fruire del predetto regime di favore.”

Pertanto, una volta operata la separazione del piano fiscale da quello civilistico e ammessa la fruibilità pro-quota delle agevolazioni per uno dei due coniugi, bisogna nel contempo ritenere, per logica conseguenza, che, per i coniugi in regime di comunione legale, la sussistenza dei requisiti, con particolare riferimento alla “impossidenza” di altra casa agevolata di cui alla lettera c) della Nota II-bis), sia da valutare soltanto con riferimento al coniuge che richiede i benefici sull'altro 50%, a nulla rilevando l'acquisizione ex lege, che per effetto della comunione legale, si è verificata in capo a lui per quanto attiene alla quota del 50% agevolata a favore dell'altro coniuge.

2.9. Soggetto titolare, in comunione legale, di casa di abitazione acquistata con le agevolazioni da lui stesso o dal coniuge, che, a seguito di scioglimento della comunione legale, ne acquisti la titolarità esclusiva

Secondo l'AE *può avvalersi delle agevolazioni*

“(...) nel caso in cui, a seguito dello scioglimento della comunione legale, uno dei coniugi acquisti la titolarità esclusiva della casa di abitazione agevolata, già facente parte della comunione, può usufruire per detto acquisto delle agevolazioni, sempreché ricorrono tutte le altre condizioni.”

(*Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.10.*)

2.10. Soggetto titolare esclusivo o in comunione legale di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, assegnata al coniuge in sede di separazione personale

Secondo l'AE *non può avvalersi delle agevolazioni*.

Nel caso di prepossidenza di quota di casa acquistata con le agevolazioni, assegnata al coniuge in sede di separazione personale, il coniuge non assegnatario che procede a riacquistare un'altra prima casa, avvalendosi del meccanismo di cui al n. 4-bis della Nota II-bis) all'art. 1, tariffa parte prima, T.U.R., deve procedere alla alienazione della quota della casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto (fatte salve le sospensioni previste dalla legge) pena la decadenza dai benefici.

Il contribuente che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di riacquisto, può “comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate ed evitare l'applicazione della sanzione amministrativa ovvero, corrisponderla in misura ridotta.”

In merito alla fattispecie all'esame l'AE fa riferimento all'ordinanza della **Cassazione 13 giugno 2017, n. 14740**, secondo cui il legislatore "... ha voluto mantenere la possibilità che il contribuente potesse in vita usufruire più volte del beneficio cosiddetto prima casa, soltanto subordinandolo alla condizione di non essere 'titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto e dal coniuge con le agevolazioni' (Cass. Sez. 5^, n. 8548/16);... in altri termini, i presupposti impeditivi di cui alle menzionate lett. b) e c) sono diversi, ed il fatto che ai fini della lett. c) non rilevi (come invece vorrebbe il ricorrente) la soggettiva e concreta idoneità abitativa di altro immobile posseduto, in precedenza già acquistato con il regime agevolato, è testimoniato dal riferimento che la lett. c) – a differenza della lett. b) - fa anche alla 'nuda proprietà', la quale evidentemente prescinde in radice dallo stesso uso abitativo".

(*Cfr. Risposta a Interpello n. 634 del 30 settembre 2021*)

La stessa Cassazione ribadisce che è di ostacolo alla reiterazione dei benefici la prepossidenza di una casa agevolata, assegnata, in sede di separazione o divorzio, al

coniuge separato o all'ex coniuge, in quanto affidatario di prole minorenne.

"In tema di agevolazioni "prima casa", il requisito della mancanza di titolarità su tutto il territorio nazionale del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di un'altra casa acquistata col medesimo beneficio, di cui all'art. 1, nota II bis, lett. c, della parte I della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, non può essere inteso, atteso il chiaro tenore letterale della disposizione, come mancanza di disponibilità effettiva di essa, sicché non sussiste ove l'immobile di proprietà del contribuente sia stato assegnato, in sede di separazione o divorzio, al coniuge separato o all'ex coniuge, in quanto affidatario di prole minorenne".

(Cfr. Cass. Ord. n. 27088/2022: conf. Sent. n. 14673/2016)

RTrabace_24.11.2025