



LEGISLAZIONE E PRASSI

PRASSI

Risposte agli interpelli

10.06.20

Contratto di 'mutuo consenso' e agevolazione 'prima casa'. La risposta a interpello n. 158/2020 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 158

Roma, 28 maggio 2020

OGGETTO: Contratto di 'mutuo consenso' e agevolazione 'prima casa'.

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

QUESITO

L'interpellante intende stipulare con il proprio coniuge un contratto esecutivo di accordi immobiliari assunti in sede di procedura di negoziazione assistita in materia di separazione tra coniugi, ai sensi dell'articolo 6 (*'Convenzione di negoziazione assistita da un avvocato per le soluzioni consensuali di separazione personale, di cessazione degli effetti civili o di scioglimento del matrimonio, di modifica delle condizioni di separazione o di divorzio'*) del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132 (convertito con modificazioni dalla legge 10 novembre 2014, n. 162).

In particolare, con lo stipulando atto, l'interpellante intende risolvere, per *'mutuo consenso'*, l'atto di donazione stipulato in data 8 ottobre 2007, con il quale aveva donato alla moglie il diritto di proprietà della propria quota (pari ad $\frac{1}{2}$) di un appartamento, sito in via X, nel Comune di Y, acquistato nel 2003, insieme alla (futura) moglie, per la quota di metà ciascuno.

Contestualmente, l'istante intende trasferire il diritto di proprietà della suddetta quota alla ex moglie, in esecuzione dell'accordo di separazione consensuale stipulato in data 12 agosto 2019.

L'istante fa presente, inoltre, di aver acquistato, sempre in data 8 ottobre 2007, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà di un altro appartamento, sito in Via Z, del medesimo Comune, richiedendo le agevolazioni cd. *'prima casa'* e rendendo in atto le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis, apposta all'articolo 1 della Tariffa, Parte I allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), fra le quali

quella 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*» (lettera b).

Premesso quanto sopra, l'interpellante chiede di conoscere se lo stipulando atto di risoluzione per 'mutuo consenso' della precedente donazione possa determinare la decadenza dall'agevolazione 'prima casa', fruita per l'acquisto dell'appartamento di Via Z, per insussistenza del presupposto di cui alla citata lettera b.

Ciò, in considerazione dei chiarimenti forniti con la risoluzione 14 febbraio 2014, n.20/E, in materia di tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ad un atto di risoluzione per 'mutuo consenso' di un precedente contratto di donazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

A parere dell'istante, la risoluzione dell'atto di donazione non comporterebbe la perdita dell'agevolazione 'prima casa' fruita per l'acquisto dell'appartamento in Via Z.

Al riguardo, l'istante afferma che la risoluzione per 'mutuo consenso' dell'atto di donazione rientra nell'ambito di un programma di negoziazione assistita ai fini della separazione tra coniugi, in base al quale alla risoluzione per 'mutuo consenso' della donazione della suddetta quota immobiliare seguirebbe, con lo stesso atto, il ritrasferimento, ad altro titolo, della stessa quota immobiliare alla ex moglie.

L'istante osserva che tale risoluzione ha il solo fine di eliminare la provenienza donativa della quota di immobile da trasferire alla ex moglie ad altro titolo, in considerazione del venir meno della comunione materiale e spirituale fra i coniugi. Ciò, in esecuzione del citato accordo di separazione.

A sostegno della propria tesi, l'istante richiama la risoluzione 9 settembre 2019, 80/E (ritenendo che nella fattispecie in esame siano coinvolti interessi analoghi a quelli della richiamata risoluzione) con la quale è stato chiarito che la cessione a terzi di un immobile oggetto di agevolazione 'prima casa' (prima dei cinque anni dall'acquisto e senza riacquisto entro un anno di altro immobile) in esecuzione di un accordo di separazione, omologato dal giudice, finalizzato alla risoluzione di una crisi coniugale, non comporta la decadenza dal relativo beneficio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che, come dichiarato dall'istante, l'accordo di 'mutuo consenso', da stipulare al fine di risolvere la pregressa donazione in funzione della contestuale assegnazione dell'immobile abitativo all'ex coniuge, rientra nel programma di negoziazione assistita di cui all'accordo del 12 agosto 2019, omologato dal giudice (allegato all'istanza).

Con il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132, recante misure urgenti di degiurisdizionalizzazione ed altri interventi per la definizione dell'arretrato in materia di processo civile (convertito, con modificazioni, dalla legge 10 novembre 2014 n. 162), è stata introdotta una nuova procedura per favorire la risoluzione dei conflitti in via stragiudiziale, ovvero la convenzione di negoziazione assistita.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del decreto-legge n. 132 del 2014, «*La convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati è un accordo mediante il quale le parti convengono di cooperare in buona fede e con lealtà per risolvere in via amichevole la controversia tramite l'assistenza di avvocati iscritti all'albo*».

Tale convenzione è esperibile anche per le liti in materia di separazione e divorzio; come dispone l'articolo 6, comma 1, la convenzione di negoziazione assistita «*può essere conclusa tra coniugi al*

fine di raggiungere una soluzione consensuale di separazione personale, di cessazione degli effetti civili del matrimonio».

L'accordo concluso tra i coniugi a seguito della convenzione viene, quindi, trasmesso al procuratore della Repubblica presso il tribunale competente che, qualora non ravvisi irregolarità, concede il nulla osta per procedere agli adempimenti di competenza ovvero, in presenza di figli minori, incapaci, portatori di handicap grave o economicamente non autosufficienti, rilascia apposita autorizzazione quando ritiene che l'accordo risponda all'interesse dei figli.

Il comma 3 dello stesso articolo 6 prevede che *«l'accordo raggiunto a seguito della convenzione produce gli effetti e tiene luogo dei provvedimenti giudiziari che definiscono, nei casi di cui al comma 1, i procedimenti di separazione personale, di cessazione degli effetti civili del matrimonio».*

L'accordo concluso secondo le descritte modalità produce, dunque, i medesimi effetti dei provvedimenti giudiziari che concludono i procedimenti di separazione e divorzio. Data la parificazione degli effetti dell'accordo in esame ai provvedimenti giudiziari di separazione e di divorzio, anche gli accordi patrimoniali conclusi a seguito della convenzione di negoziazione assistita, di cui al citato articolo 6 della decreto-legge citato possono essere ricondotti nell'ambito applicativo dell'articolo 19, sempreché dal testo dell'accordo raggiunto a seguito della convenzione, la cui regolarità sia stata vagliata dal procuratore della Repubblica, emerga che le disposizioni patrimoniali, contenute nello stesso, siano funzionali e indispensabili ai fini della risoluzione della crisi coniugale.

Ai sensi dell'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, *«tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio (...) sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa».*

Pertanto, con riferimento alla fattispecie in esame, lo stipulando atto, contenente più disposizioni (risoluzione per 'mutuo consenso' del precedente contratto di donazione con la quale si realizza il trasferimento della quota del citato immobile dalla ex moglie all'ex marito e il contestuale trasferimento della citata quota dall'ex marito alla ex moglie), rientrante nell'ambito del programma negoziale di sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi, in esecuzione dell'accordo di separazione omologato dal giudice, sarà esente dalle imposte di bollo, di registro e da ogni altra tassa, ai sensi del citato articolo 19 della legge n. 74 del 1987.

Quanto al quesito concernente gli effetti sull'agevolazione 'prima casa', fruita dall'istante per l'acquisto dell'immobile abitativo di via Z, derivanti dallo stipulando atto di risoluzione per 'mutuo consenso' della donazione dell'8 ottobre 2007, si osserva quanto segue.

Si rammenta che ai sensi dell'articolo 1372 del codice civile *«Il contratto ha forza di legge tra le parti. Non può essere sciolto che per mutuo consenso o per cause ammesse dalla legge».* Lo scioglimento consensuale del rapporto contrattuale per 'mutuo consenso' rientra nella più vasta categoria degli eventi risolutivi del contratto; esso è *"espressione dell'autonomia negoziale dei privati che sono liberi di regolare gli effetti prodotti da un precedente negozio a prescindere dall'esistenza di eventuali fatti o circostanze sopravvenute impeditivi o modificativi dell'attuazione dell'originario regolamento di interessi"* (Corte di Cassazione, sezione V, 6 ottobre 2011, n. 20445).

Nella fattispecie in esame, la risoluzione per 'mutuo consenso' del precedente contratto di donazione comporta il riacquisto da parte del donante della proprietà dell'immobile abitativo, oggetto di donazione, sito nello stesso Comune in cui l'istante ha acquistato l'immobile 'prima casa' (quello di Via Z).

Al riguardo, si ritiene di condividere la soluzione prospettata dell'istante, secondo cui la risoluzione della predetta donazione non comporta la decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' fruita, in quanto, al momento dell'acquisto della suddetta 'prima casa', l'acquirente non aveva la titolarità di altro immobile abitativo nel medesimo Comune e, dunque, ha reso correttamente le dichiarazioni previste dalla lettera b) di cui alla citata Nota 2-bis *"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".

A parere della scrivente, pertanto, nella fattispecie in esame, gli effetti risolutivi derivanti dal contratto di 'mutuo consenso' non inficiano la veridicità delle dichiarazioni rese dalle parti al momento dell'atto. Né l'acquisto dell'immobile a titolo gratuito, a seguito della risoluzione per 'mutuo consenso' della donazione, rientra tra le ipotesi di decadenza dall'agevolazione '*prima casa*' previste dalla Nota II-*bis* articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Giulio Biino

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT