

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Con la “separazione consensuale” decade il beneficio prima casa

27 Febbraio 2020

La particolare procedura che consente ai coniugi di avviare lo scioglimento del matrimonio con un accordo davanti al sindaco, non può contenere patti di trasferimento patrimoniali



La vendita a terzi dell'abitazione, concordata con il coniuge a seguito di separazione siglata davanti all'ufficiale di Stato civile non omologata da un giudice, comporta la decadenza dalle agevolazioni prima casa fruite originariamente per l'acquisto dell'immobile. L'accordo di separazione semplificata, con assistenza legale facoltativa, infatti, non contempla pattuizioni patrimoniali (**articolo 12**, DI

132/2014). È la sintesi della **risposta dell'Agenzia n. 80** del 27 febbraio 2020.

L'istante precisa che nel 2014 ha acquistato un'abitazione beneficiando del *bonus* prima casa, nel 2018 si è diviso dalla moglie con accordo di separazione davanti all'ufficiale di stato civile, successivamente ha venduto la casa senza acquistarne una nuova entro un anno. Chiede quindi se la cessione a terzi dell'immobile concordata con il coniuge in assenza di omologazione del giudice comporti la decadenza dal regime agevolato.

L'istante ritiene di poter fruire del beneficio. A sostegno della sua tesi, richiama il regime impositivo speciale per i trasferimenti patrimoniali tra coniugi a seguito di separazione o divorzio (**articolo 19**, legge 74/1987) e la risoluzione 80/2019 con cui l'Agenzia esclude, anche alla luce della sentenza della Cassazione 7966/2019, la decadenza dalle agevolazioni prima casa nell'ipotesi di cessione a terzi dell'immobile agevolato, seppur riferita alla *“sola casistica di patti di divisione dei beni, con trasferimento a terzi, siglati alla presenza di un giudice*

”. Riguardo al limite contenuto nella risoluzione n. 80/2019, l’istante ritiene che possa essere superato con una circolare del ministero dell’Interno (n. 19/2014) secondo la quale 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”*.

La soluzione del contribuente non può essere condivisa.

Secondo l’Agenzia delle entrate il tipo di separazione a cui sono ricorsi i coniugi (articolo 12 DI 132/2014), non contempla pattuizioni economiche come precisato nello stesso decreto *“l'accordo non può contenere patti di trasferimento patrimoniali”*.

Di contro la disposizione agevolativa prevista dall’articolo 19 della legge 74/1987 è finalizzata a favorire gli accordi che i coniugi pongono in essere nell’intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali.

Nel caso in esame invece non è prevista la presenza di un giudice nell’accordo di separazione.

L’Agenzia precisa infine che a nulla vale richiamare i chiarimenti contenuti nella risoluzione 80/E, secondo cui la vendita infra quinquennale della prima casa, in esecuzione di un accordo di separazione o di divorzio, non comporta la decadenza dai benefici prima casa, in quanto il documento di prassi si riferisce alla diversa ipotesi di separazione realizzata con l’istituto della negoziazione assistita (articolo 6, DI 132/2014).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/separazione-consensuale-decade-beneficio-prima-casa>