

Normativa e prassi

Seconda casa per il coniuge separato, se non vende la prima perde i benefici

30 Settembre 2021

Ha un anno di tempo per alienare la quota della ex abitazione in cui conviveva con il marito, se non vuole decadere dalle agevolazioni fruite con il successivo acquisto

casa con lego Una contribuente che, a seguito della separazione e conseguente assegnazione al marito dell'immobile condiviso, per il quale hanno fruito dei benefici "prima casa", ha acquistato un'altra abitazione, dovrà provvedere alla vendita della quota di sua proprietà della casa originaria se non vuole incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita per il secondo acquisto e pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, oltre alla sanzione. È, in sintesi, il chiarimento fornito dall'Agenzia con la **risposta n. 634** del 30 settembre 2021.

L'Agenzia ricorda che l'articolo 4-*bis* della Nota II-*bis* posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Dpr n. 131/1986 (Tur) consente di usufruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un nuovo immobile, anche se il contribuente è già in possesso di un'altra abitazione acquistata con lo stesso regime di favore, a condizione che l'immobile pre-posseduto venga venduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. In mancanza di tale alienazione, il beneficio per il secondo acquisto decade e saranno dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi.

Pertanto, considerata la titolarità in capo all'istante del diritto di proprietà di altra casa di abitazione acquistata con lo sconto in esame, la stessa dovrà procedere alla alienazione della quota pre-posseduta, se non vuole perdere i benefici "prima casa" fruiti con il secondo acquisto.

Il fatto, come sostenuto dall'istante, che al coniuge separato non debba in alcun modo essere preclusa la possibilità di richiedere l'agevolazione per l'acquisto di un altro immobile, considerato

che, non essendo l'assegnatario della precedente abitazione, ha la mera titolarità di una quota inutilizzata, non è un elemento rilevante, precisa l'Agenzia, a impedire l'applicazione della norma. Questo perché le disposizioni contenute nel citato articolo 4-*bis* hanno natura agevolativa e quindi non sono suscettibili di interpretazione che ne estenda la portata applicativa.

L'istante quindi essendo titolare di una quota di altra abitazione acquistata con i benefici "prima casa" dovrà procedere alla vendita di tale porzione di immobile per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione per il secondo acquisto.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/seconda-casa-coniuge-separato-se-non-vende-prima-perde-benefici>