

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione prima casa e comunione legale tra coniugi

di **Sandro Cerato**

In caso di acquisto di un **fabbricato in regime di comunione legale dei beni**, in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la Circolare n.38/E/2005, è necessario distinguere le due seguenti ipotesi:

- entrambi i coniugi soddisfano i requisiti per l'accesso all'agevolazione;
- solo uno dei coniugi soddisfa i requisiti per l'accesso all'agevolazione.

Prima di entrare nel merito dei riflessi del regime di comunione legale nella fruizione delle agevolazioni "prima casa" da parte dei coniugi, è bene illustrare i tratti essenziali di tale regime. In particolare, a norma dell'art. 177, co. 1, c.c., **sono oggetto della comunione:**

- gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni personali;
- i frutti dei beni propri di ciascuno dei coniugi, percepiti e non consumati allo scioglimento della comunione;
- i proventi dell'attività separata di ciascuno dei coniugi se, allo scioglimento della comunione, non siano stati consumati;
- le aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio.

Caso 1: entrambi i coniugi possiedono i requisiti "prima casa"

Nel caso in cui **entrambi i coniugi**, in regime di comunione legale, **possiedano i requisiti per fruire dell'agevolazione "prima casa"**, la Circolare n.38/E/2005 consente di ottenere tale agevolazione sull'intero valore dell'immobile (ossia su entrambe le "quote" riferite ai due coniugi), richiedendo tuttavia che entrambi i coniugi renano le dichiarazioni di possesso dei requisiti nell'atto di acquisto (novità nel godimento dell'agevolazione, non possesso di altri immobili abitativi nel Comune, ecc.).

E' opportuno evidenziare che la richiesta che entrambi i coniugi dichiarino nell'atto di acquisto di possedere i requisiti (e quindi devono essere presenti in atto), contenuta nella Circolare n.38/E/2005, costituisce un'eccezione rispetto alla **disciplina civilistica di cui all'art. 177 c.c.**, per la quale, come visto in precedenza, i beni non personali acquistati anche da uno solo dei due coniugi in costanza di matrimonio, entrano a far parte della comunione legale, anche se nell'atto di acquisto interviene uno solo dei coniugi. Da ciò consegue che, se la **dichiarazione**

di spettanza dei requisiti viene rilasciata da uno solo dei due coniugi, l'agevolazione spetta nella misura del 50% (per avallare tale conclusione, la Circolare n.38/E/2005 richiama anche la sentenza della Cassazione 8.9.2003, n. 13085).

Caso 2: solo uno dei due coniugi possiede i requisiti "prima casa"

Maggiori dubbi possono sorgere nel caso in cui **solo uno dei coniugi possieda i requisiti per l'agevolazione prima casa**, in quanto, come detto in precedenza, rientrano nella comunione legale tutti gli acquisti operati, in costanza di matrimonio, anche da uno solo dei coniugi.

Secondo quanto stabilito dall'Agenzia delle entrate (Circolare n.38/E/2005), se i requisiti per l'applicazione dell'agevolazione **sono posseduti da uno solo dei coniugi**, ad esempio perché l'altro coniuge già possiede un'abitazione acquisita fruendo dei benefici prima casa, **l'agevolazione compete solo per il 50% del valore dell'abitazione acquistata**. Tale posizione è stata sostenuta anche dalla Cassazione (sentenza 26.9.1996, n. 8502, in cui si afferma che si deve fare riferimento ai principi stabiliti per gli acquisti in comproprietà indivisa, talchè *"si deve accertare, per ogni acquirente ed in relazione alla sua quota, la presenza o meno dei presupposti dell'agevolazione"*).

In merito alla **fruizione dell'agevolazione "prima casa" in presenza di coniugi in comunione legale**, è opportuno segnalare che con la Risoluzione n.86/E/2010, l'Agenzia delle Entrate ha precisato due aspetti importanti:

1. il primo connesso alla **possibilità di fruire dell'agevolazione** anche nel caso in cui il coniuge, in regime di comunione legale, possieda già, da prima del matrimonio, un'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa". Infatti, poiché tale abitazione è stata acquistata prima del matrimonio, la stessa non rientra nel regime di comunione legale (art. 179, co. 1, lett. a), cod.civ.);
2. il secondo, invece, attiene al **quantum agevolabile** relativamente all'acquisto di un'abitazione da parte del contribuente (il cui coniuge possiede l'abitazione acquistata ante matrimonio): il beneficio fiscale spetta nella misura del 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti per l'agevolazione. Il restante 50%, infatti, è di pertinenza, per effetto del regime di comunione legale, del coniuge che già possiede un'abitazione acquistata fruendo dell'agevolazione. Tale ultimo aspetto è quindi in linea con quanto già espresso nella più volte citata Circolare n.38/E/2005.

In relazione al quantum agevolabile in presenza di acquisto da parte di coniugi in comunione legale, è bene segnalare che con l'ordinanza 1.7.2009, n. 15426, la **Corte di Cassazione** ha affermato che costituisce principio consolidato in giurisprudenza, quello secondo cui **l'agevolazione prima casa spetta per l'intero valore dell'immobile anche nell'ipotesi in cui l'abitazione sia acquistata da uno solo dei coniugi** in regime di comunione legale, e l'altro non

sia in possesso dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione (a tal fine, peraltro, si richiama anche la precedente sentenza 28.10.2000, n. 14237).

Tale impostazione si baserebbe sul presupposto che, a norma dell'art. 177, co. 1, lett. a), c.c., in presenza del regime di comunione legale tra coniugi, i beni acquistati, non di natura personale, anche da uno solo dei coniugi rientrano comunque nella comunione legale, a prescindere dal fatto che il denaro utilizzato fosse del solo coniuge acquirente. Pertanto, l'altro coniuge diventa "proprietario" del bene per disposizione di legge e non perché si sia reso acquirente di esso.