

IMPOSTE INDIRETTE

Separazione consensuale con decadenza dall'agevolazione prima casa

di Fabio Garrini

Master di specializzazione

LE NOVITÀ DELLE VERIFICHE FISCALI E GLI STRUMENTI DI ACCERTAMENTO: STRUMENTI DI DIFESA E STRATEGIE PROCESSUALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Vi è **decadenza dall'agevolazione "prima casa"** nel caso in cui i coniugi si **separino consensualmente** davanti all'ufficiale di stato civile e, successivamente, **cedano a terzi l'immobile** per cui hanno fruito della suddetta agevolazione; questa è la posizione espressa dall'Agenzia delle Entrate nella [risposta all'istanza di interpello n. 80](#) pubblicati ieri, **27 febbraio 2020**.

Le condizioni per l'agevolazione prima casa

Nel caso di acquisto di un fabbricato abitativo trova applicazione **l'aliquota agevolata del 2% ai fini dell'imposta di registro** (ovvero il 4% se l'operazione è soggetta ad Iva), quando ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al **D.P.R. 131/1986**:

- l'abitazione deve essere **non di lusso**, ossia deve essere censita in una categorie catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;
- l'immobile deve essere **ubicato nel territorio del comune** in cui l'acquirente ha stabilito, ovvero intenda stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto, la **propria residenza** o, se diverso, in quello in cui egli svolge la propria attività;
- l'acquirente deve dichiarare in atto (ovvero anche nel preliminare se l'atto è soggetto ad Iva) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su **altra casa di abitazione nel territorio del comune** in cui è situato l'immobile da acquistare (deve trattarsi di un immobile oggettivamente e soggettivamente idoneo ad essere utilizzato ai fini abitativi);
- l'acquirente deve dichiarare in atto (ovvero anche nel preliminare, se l'operazione è soggetta ad Iva) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale **su tutto il territorio nazionale** del diritto di proprietà, usufrutto, uso,

abitazione e nuda proprietà su **altra casa di abitazione** acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge **con le agevolazioni "prima casa"**, ovvero deve dichiarare che l'immobile agevolato sarà ceduto **entro il termine di un anno** dall'acquisto del nuovo immobile.

La separazione

Il caso esaminato nella risposta ad interpello riguarda due coniugi proprietari di una abitazione acquistata applicando l'agevolazione "prima casa", ceduta a terzi successivamente alla **separazione consensuale avvenuta con accordo di separazione siglato davanti all' ufficiale di stato civile** del Comune.

Tale cessione non è poi seguita dall'acquisto di un'altra abitazione, per cui l'istante si interroga se essa possa comportare la **decadenza dall'agevolazione**.

L'istante richiama le previsioni dell'[articolo 19 L. 74/1987](#) secondo cui tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di **scioglimento del matrimonio** o di **cessazione degli effetti civili del matrimonio** nonché ai procedimenti, anche esecutivi e cautelari, diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni, sono **esenti dall'imposta di bollo, di registro** e da ogni altra tassa.

Sul punto si era formata una posizione giurisprudenziale e di prassi secondo cui va **esclusa la decadenza dalle agevolazioni "prima casa"** nell' ipotesi di **cessione a terzi dell'immobile agevolato a seguito di patti di divisione dei beni**, con trasferimento a terzi, siglati alla presenza di un giudice.

L'Istante osserva altresì che il medesimo regime dovrebbe applicarsi anche nel caso di accordo concluso innanzi all'**ufficiale dello stato di civile**; in merito, si richiama la [circolare 19/E/2014 del Ministero dell'interno, che parifica tali atti ai 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 separazione consensuale di cui all'[articolo 12 D.L. 132/2014](#) è una **modalità semplificata di separazione**, in cui la presenza dei difensori non è obbligatoria, soggetta a precise limitazioni.

Sul punto l'Agenzia osserva che essa **non può contenere patti di trasferimento patrimoniale**, con la conseguenza che eventuali pattuizioni aventi ad oggetto trasferimenti patrimoniali non possono essere considerati parte integrante della descritta procedura di separazione consensuale.

Pertanto, afferma l'Agenzia, **non può trovare applicazione la disposizione agevolativa** richiamata dal contribuente e **l'esonero dalla decadenza dall'agevolazione prima casa**: esonero da considerarsi quindi limitato al solo caso di **accordo di separazione omologato dal giudice**, già esaminato nella [risoluzione 80/E/2019](#).