

BONUS PRIMA CASA E SEPARAZIONE

Una delle problematiche particolarmente sentite ed analizzate in caso di separazione dei coniugi è la valutazione dell'eventuale decadenza dalle agevolazioni fiscali.

In materia, la giurisprudenza, segue due orientamenti: il primo, pro fisco, prevede la perdita delle agevolazioni predette nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile in favore dell'ex coniuge, qualora il trasferimento stesso avvenga in seguito agli accordi pattuiti in sede di separazione consensuale. Secondo gli Ermellini, infatti, tale cessione ricade nella volontà del cedente e non è funzione di un provvedimento giudiziale di omologazione.

Il secondo orientamento, invece, più vicino al contribuente, si basa sull'assunto che l'attribuzione all'ex coniuge della proprietà della casa coniugale, sempre quale condizione prevista nell'atto di separazione, rappresenti una mera modalità di utilizzazione dell'immobile stesso, ai fini di una migliore definizione dei rapporti tra gli ex coniugi, che risulta svincolata dalla corresponsione di corrispettivi e, pertanto, priva di un intento speculativo.

Questa *ratio*, già delineata dalla Cassazione con ordinanza n. 3753/2014, è stata ripresa dalla stessa con sentenza n. 5156/2016 con cui la Suprema Corte ha ribadito la permanenza dei benefici fiscali derivanti dall'acquisto della prima casa, anche nel caso in cui i coniugi si separino consensualmente e la casa coniugale venga trasferita all'ex coniuge.

Seguendo questa logica, quindi, e riprendendo quanto asserito dagli Ermellini con sentenza n. 2273/2014, quanto detto trova maggiore valenza qualora il proprietario dell'immobile conceda all'ex coniuge il solo godimento temporaneo del bene, in presenza dei figli.

Difatti l'art. 1 della Tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nota II bis, lett. b) e c), dispone la perdita dei c.d. benefici fiscali prima casa nel caso in cui l'acquirente sia "*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*" ovvero se possiede pure "*per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni*".

Aggiungasi, poi, che con sentenza n. 860/2014 la Suprema Corte ha, difatti, stabilito che in caso di atti esecutivi delle pattuizioni intercorse tra i coniugi, sotto il controllo del giudice, per definirne i rapporti patrimoniali in seguito allo scioglimento del matrimonio ovvero alla separazione, compresi quelli per il riconoscimento o il trasferimento della proprietà, mobiliare o immobiliare, all'uno o all'altro degli ex coniugi, ovvero in favore dei figli, l'agevolazione fiscale prima casa spetta solo se i soggetti che li pongano in essere siano gli stessi coniugi che hanno concluso i suddetti accordi.