

ACQUISTO IMMOBILE CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA E SUCCESSIVA EVENTUALE SEPARAZIONE CONIUGALE

Risponde l'avvocato **Roberto Lenzi** - studio Legale Lenzi e Associati di Milano

Domanda: Sono un commerciante quarantenne, coniugato, attualmente in affitto nel mio comune di residenza ma con domicilio professionale presso un altro comune limitrofo. Ho intenzione di destinare parte delle mie disponibilità per l'acquisto di un'abitazione nel mio comune di residenza. A certe condizioni, potrei usufruire di agevolazioni sotto il profilo fiscale? E le stesse verrebbero meno in caso di successiva separazione coniugale, qualora volessi rivendere il cespite? Infine, se locassi a terzi l'immobile sarei penalizzato

MG.F- Marina di Massa (MC)

Risposta: I quesiti del lettore sono principalmente connessi alle caratteristiche delle agevolazioni in essere per acquisto come «prima casa» di un immobile. La normativa in vigore (DprR 131/1986) favorisce con aliquote ridotte l'acquisto di immobili ponendo però alcuni requisiti. Sotto il primo profilo, i «benefici fiscali» consistono nell'abbattimento dell'imposta di registro (dal 9% al 2%, sul valore ottenuto moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente 115,5), oltre a imposta ipotecaria e catastale fisse (pari a 50 euro cadauna) in caso di acquisto da soggetto privato (in qualità di tale e non nell'esercizio di impresa, arte o professione) o da un soggetto Iva (che però non effettui una vendita soggetta a Iva); viceversa, in caso di acquisto da impresa soggetta a Iva (per esempio, impresa di costruzione o di ristrutturazione) l'aliquota verrà ridotta dal 10% al 4% (sul prezzo, però, dichiarato nel contratto di compravendita) e con imposte di registro, ipotecaria, catastale fisse (pari a 600 euro totali).

In secondo luogo, per potere godere di queste agevolazioni sono necessari alcuni requisiti; in sintesi, così individuati: l'immobile deve essere ubicato nel comune di residenza dell'acquirente (come nel caso del lettore) o nel comune dove trasferisca la residenza entro 18 mesi dall'acquisto non essendo necessario, infatti, che la residenza venga fissata all'indirizzo ove si trova l'immobile oggetto di acquisto agevolato (aspetto, questo, che permette di rispondere affermativamente al quesito sulla concessione in locazione del cespite, senza perdere agevolazione); oppure, nel comu-



Roberto Lenzi
studio legale Lenzi
e Associati di Milano

ne in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro (o di studio); ovvero, nel comune di nascita o in quello in cui era stata fissata la residenza o dove svolgeva la propria attività (in caso di soggetti con casistiche connesse a spostamenti su e dall'estero); dichiarazione dell'acquirente (nell'atto di acquisto) di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di proprietà (o altri diritti reali, ad esempio usufrutto) di altro immobile residenziale nel territorio del comune in cui è situata l'abitazione oggetto di compravendita; dichiarazione dell'acquirente di non avere la titolarità (anche in regime di comunione) di altro immobile su tutto il territorio nazionale acquistato dallo stesso (o dal coniuge) con le agevolazioni prima casa; cespite immobiliare accatastato nel gruppo A (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11), ma non come abitazione signorili (A/1), ville (A/8), castelli e palazzi artistici e storici (A/9), o ufficio/studio privato (A/10); infine (ma non ultima), la condizione di mantenimento della proprietà dell'immobile per almeno cinque anni: in caso di cessione (vendita o donazione) prima del quinquennio si è tenuti al pagamento delle imposte ordinarie oltre alla sanzione (30%) più interessi (salvo che entro un anno non si riacquisti altro immobile da adibire ad abitazione principale).

La finestra temporale sopra accennata consente di rispondere anche al quesito attinente alla eventuale separazione coniugale, prima del decorso dei 5 anni). In caso di separazione personale o consensuale, la cessione del cespite da un coniuge all'altro o da entrambi i coniugi a terzi, a seguito di clausole contenute negli accordi di separazione, non fa venire meno l'agevolazione in parola (Cassazione 22023/2017, 8104/2017, 7966/2019 e ADE, Risoluzione 80/E 9 settembre 2019).

Necessario, tuttavia, che la separazione venga definita in Tribunale, nell'ambito del giudizio e non in comune (ex art. 12, D.L. 13272014, convertito in Legge 162/2014), non potendo l'accordo di separazione, concluso dinanzi all'ufficiale di stato civile, contenere patti di trasferimento patrimoniale (Ade, risposta interpello 80 del 27/2/2020).



Indirizzate i vostri
quesiti a:
patrimoni@class.it
oppure a
Patrimoni,
Rubrica lettere,
via Burigozzo, 5
20122 Milano