

# Il mutuo dissenso cancella la donazione

## Cassazione/1

Il bene torna al donante  
e l'agevolazione  
prima casa non decade

**Angelo Busani**

L'accordo tra donante e donatario espresso al fine di risolvere un contratto di donazione (è il cosiddetto "mutuo dissenso", conosciuto anche come "mutuo consenso risolutivo") con l'effetto, quindi, che il bene oggetto di donazione torna a essere di titolarità del soggetto donante, non provoca la decadenza dall'agevolazione "prima casa", di cui la donazione aveva beneficiato, se l'accordo risolutivo è stipulato prima del decorso di un quinquennio dalla data del contratto di donazione.

È questa la decisione espressa dalla Cassazione nell'ordinanza 11401 del 30 aprile 2021.

Il tema trattato era quello della decadenza dall'agevolazione prima casa per alienazione infraquinquennale: infatti, chi beneficia dell'agevolazione "prima casa" (nella donazione, essa vale ad abbattere alla misura fissa le imposte ipotecaria e catastale, altrimenti da calcolarsi rispettivamente con le aliquote del 2 e dell'1%) non deve alienare, né a titolo oneroso, né a titolo gratuito, il bene oggetto di acquisto agevolato; se si verifica la violazione di questo obbligo (a meno di non effettuare, entro un anno dall'alienazione, il riacquisto di una casa da adibire ad abitazione principale del contribuente), si ha la decadenza dall'agevolazione, con il risultato che si rendono dovute l'imposta calcolata in modo ordinario, aumentata degli interessi moratori, e una sanzione pari al 30% della differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata.

Nel caso affrontato dalla Cassazione, si è discusso dunque se il mutuo dissenso espresso verso la donazione agevolata, in una data compresa entro il quinquennio dal giorno nel quale la donazione era stata stipulata, fosse da considerare un'alienazione effettuata dal donatario e, come tale, un atto tale da comportare la decadenza dall'agevolazione ottenuta in sede di stipula della donazione.

La Cassazione ha risposto in senso negativo: l'accordo risolutivo «non ha prodotto un effetto traslativo del bene, ma ha posto nel nulla l'atto di donazione con effetti retroattivi sicchè esso deve considerarsi tamquam non esset» (e cioè come se non fosse mai stato stipulato).

In sostanza, non si decade dall'agevolazione per la ragione che il mutuo dissenso non è un'alienazione, ma è una radicale cancellazione ex tunc dell'atto oggetto di risoluzione: il bene donato torna nella sfera giuridica del donante non a seguito di un trasferimento effettuato dal donatario, ma come se la donazione non fosse mai stata stipulata.

È, dunque, impedito l'ingresso a ogni ragionamento in ordine alla decadenza dall'agevolazione ottenuta in sede di donazione, semplicemente perché il mutuo dissenso, elimina ab origine l'atto di donazione e ripristina la situazione giuridica che vi era anteriormente a esso.