

Credito per il riacquisto dopo la vendita della casa comprata con l'ex coniuge

Immobili

Ininfluenza la precedente acquisizione del 50% dopo la separazione

Angelo Busani

Compete il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa al contribuente che compri una nuova abitazione dopo aver venduto quella che gli era stata attribuita (in esenzione da imposta) in conseguenza di un accordo pattuito in sede di separazione o divorzio. È quanto l'agenzia delle Entrate afferma nella risposta a interpello 531/2022, affrontando un caso inedito, così sintetizzabile:

- 1 Tizio compra un'abitazione nel 2005 insieme alla moglie Caia beneficiando dell'agevolazione prima casa;
- 2 Tizio e Caia si separano nel 2020 e si accordano che Tizio acquisti la quota di metà di titolarità di Caia (questo acquisto è esente da tassazione in base all'articolo 19, legge 74/1987 per essere una sistemazione patrimoniale pattuita, appunto, in sede di procedura di separazione coniugale o di divorzio);
- 3 Tizio nel 2021 vende la casa in questione e nel 2022, entro

un anno dalla vendita del 2021, compra un'altra casa con l'agevolazione prima casa.

La questione è dunque se Tizio possa beneficiare del credito d'imposta previsto, nel caso di riacquisto infrannuale, dall'articolo 7 della legge 488/1998; questione che si pone in quanto il credito d'imposta che si matura con il riacquisto infrannuale consiste nel portare in diminuzione, dall'imposta di registro dovuta per l'atto di riacquisto, l'imposta di registro o l'Iva che Tizio pagò per comprare la sua quota di proprietà nel 2005.

La risposta delle Entrate è, dunque, positiva, per la ragione che l'atto del 2020, con il quale Tizio ha acquistato la quota del 50% in esecuzione degli accordi di separazione, «non configura un acquisto di un nuovo immobile». In altre parole, nella vicenda descritta, l'episodio del 2020 non è da tenere in considerazione ed è quindi da reputare come se non si fosse mai verificato.

Il credito d'imposta provocato dal riacquisto infrannuale matura:

- sia nel caso in cui il contribuente compri la prima casa, la vende ed, entro un anno dalla vendita, compri un'altra prima casa;
- sia nel caso in cui il contribuente compri la prima casa e successivamente compri un'altra abitazione con l'agevolazione prima casa e, entro un anno da quest'ultimo acquisto, venda la casa oggetto del primo acquisto.