
Donazione annullata, il bonus resta

PRIMA CASA

Ininfluyente se l'abitazione torna al donante per mutuo consenso

Angelo Busani

Si evita la decadenza dall'agevolazione “prima casa” se l'acquirente dona la casa preposseduta anche se poi la donazione viene risolta per mutuo consenso: è quanto afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 77 di ieri che affronta un argomento inedito.

L'ottenimento dell'agevolazione “prima casa” presuppone che l'ac-

quirente non sia titolare di una “casa preposseduta”, ovvero altra casa ubicata nel medesimo Comune o, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione “prima casa”.

Pertanto il contribuente che intende acquistare un'altra abitazione con l'agevolazione “prima casa” ha due chances: alienare la casa preposseduta prima del nuovo acquisto oppure (se si tratta di una casa acquistata con l'agevolazione “prima casa”) alienarla entro un anno dal nuovo acquisto.

Non c'è dubbio sul punto che l'alienazione con la quale il contribuente si pone nella condizione di avere l'agevolazione “prima casa” in sede di nuovo acquisto possa avvenire mediante donazione. Un problema si pone, invece, se, dopo la donazione

(avendo con ciò ottenuto l'agevolazione “prima casa” in sede di nuovo acquisto), il contribuente donante ponga in essere un contratto, con il donatario, con il quale risolve la donazione che aveva consentito l'avvalimento dell'agevolazione “prima casa” provocando l'impossidenza.

Il dubbio sorge (al di là di ogni ragionamento che si potrebbe svolgere con riguardo alla materia dell'elusione, cui la risposta 77/2021 non fa accenno) in quanto è oggi preponderante l'opinione per la quale il contratto risolutivo (variamente chiamato anche “mutuo consenso” o “mutuo dissenso”) ha una efficacia retroattiva: in altre parole, risolvere una donazione significa provocare il ritorno del diritto donato nella sfera giuridica del do-

nante, con effetto dalla data in cui la donazione venne stipulata, come se, cioè, la donazione non fosse mai intervenuta. Questa tesi è stata affermata in Cassazione a partire dalla decisione 20445/2011 (e poi riaffermata ad esempio nelle decisioni 3935/2014, 15403/2017 e 5745/2018), invertendo un precedente orientamento (Cassazione 5065/1993 e 6488/1997).

Per l'Agenzia, dunque, «lo scioglimento per mutuo consenso dell'alienazione» effettuata con la donazione non «rientra fra le fattispecie di decadenza dall'agevolazione». Quanto alla tassazione, l'Agenzia conferma la risoluzione n. 20/E/2014, vale a dire l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.