

CASSAZIONE

Nella comunione salta il bonus prima casa se uno dei coniugi non ha i requisiti

La Suprema Corte smentisce una consolidata giurisprudenza

Se l'acquisto di un'abitazione viene effettuato da due coniugi in comunione legale dei beni, l'agevolazione "prima casa" compete loro solo se entrambi rendono le dichiarazioni prescritte dalla legge per avvalersi dell'agevolazione (ad esempio: la dichiarazione di non titolarità di un'altra casa acquistata con l'agevolazione in parola).

Non è sufficiente che le dichiarazioni siano rilasciate da uno solo dei coniugi.

Lo decide la Cassazione nella ordinanza 14326 del 5 giugno 2018, replicando pedissequamente la sentenza 1988 del 4 febbraio 2015. Non risulta chiaro, peraltro, dalla lettura delle sentenze, se poi l'agevolazione richiesta sia stata negata del tutto oppure se sia stata concessa per metà, e cioè per la quota di acquisto del coniuge dotato dei prescritti requisiti e che li abbia dichiarati.

Si tratta di decisioni non condivisibili, per svariate ragioni.

Anzitutto, la Cassazione non dà rilevanza alcuna al fatto che gli acquisti durante il regime di comunione legale dei beni, compiuti da entrambi i coniugi, oppure da uno solo di essi profittano ex lege alla comunione (articolo 177 del Codice civile); né al fatto che l'articolo 180 del Codice civile permette a ciascuno dei coniugi di compiere, senza il concorso dell'altro coniuge, ogni atto di ordinaria amministrazione concernente il patrimonio comune (e l'avvalimento di un'agevolazione è materia che non sfugge di certo dall'essere ricompresa nel perimetro degli atti che ognuno dei coniugi può efficacemente compiere da solo a beneficio del patrimonio comune).

Inoltre, la Cassazione negando l'agevolazione in caso di dichiarazioni legittimanti rilasciate da un solo coniuge, dimentica la propria copiosa giurisprudenza sul punto che l'acquisto effettuato da un coniuge produce effetti in capo all'altro coniuge in comunione legale dei beni per disposto di

legge, anche se solo il coniuge che stipula il contratto (e non anche l'altro coniuge in comunione legale, cui gli effetti del contratto profittano) abbia i requisiti prescritti dalla legge.

Nelle sentenze 14237/2000, 13085/2003, 2109/2009 («Il Sole 24 Ore», 5 febbraio 2009), 15426/2009 («Il Sole 24 Ore», 22 luglio 2009) e 16355/2013, la Cassazione ha infatti affermato il principio secondo cui, «nel caso di acquisto di appartamento ad uso abitativo da parte di uno dei coniugi in regime di comunione legale, l'altro ne diviene comproprietario ex articolo 177 del Codice civile con diritto a fruire delle agevolazioni fiscali contemplate in relazione all'acquisto della “prima casa” anche se sprovvisto dei requisiti di legge, sussistenti solo in capo al coniuge acquirente».

La Cassazione cade, dunque, in contraddizione: se è consolidata l'idea che non entrambi i coniugi devono avere i requisiti prescritti dalla legge per beneficiare dell'agevolazione “prima casa” quando comprano un'abitazione, non è conciliabile con tale ragionamento ritenere che per acquistare una casa in comunione legale con l'agevolazione entrambi i coniugi siano tenuti alle dichiarazioni prescritte dalla legge.

Vero invece dovrebbe essere che:

- a) se i coniugi hanno i requisiti per il beneficio fiscale, l'agevolazione va concessa sia che uno solo intervenga al rogito e rilasci le prescritte dichiarazioni sia che vi intervengano entrambi ed entrambi le rilascino;
- b) se uno solo dei coniugi ha i requisiti per il beneficio fiscale, al rogito possono intervenire sia entrambi i coniugi che uno solo di essi: chi interviene poi rilascia le prescritte dichiarazioni in ordine alla ricorrenza dei requisiti per l'avvalimento dell'agevolazione “prima casa” in capo al solo coniuge che si trova nella situazione legittimante la concessione del beneficio fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani