
Non si perde il bonus se si vende prima della sentenza di separazione

 Norme&Tributi Plus Fisco | 01 OTTOBRE 2021 | Angelo Busani

L'agevolazione che azzerava le imposte dovute per gli atti conseguenti alla separazione coniugale (articolo 19, legge 74/1987) si può applicare anche prima dell'omologazione dell'accordo di separazione da parte del Tribunale e cioè da quando i coniugi hanno presentato il ricorso per la separazione coniugale.

È questa la conclusione cui l'agenzia delle Entrate raggiunge nella risposta a interpello 651 del 1° ottobre 2021, nella quale è stato analizzato il caso di una vendita di un appartamento, effettuata da due coniugi, a causa della loro separazione personale, anteriormente al quinto anno successivo alla data del rogito d'acquisto dell'appartamento stesso.

Il tema è che, procedendo a una alienazione infra quinquennale, rispetto alla data del contratto con il quale si è effettuato un acquisto beneficiato dall'agevolazione "prima casa", si incorre nella decadenza dall'agevolazione. È però pacifico che non vi è decadenza (risoluzione n. 80/E del 9 settembre 2019), se si tratta di una vendita dipendente da un provvedimento giudiziale inerente alla separazione coniugale o al divorzio (e cioè, il decreto di omologa della separazione oppure la sentenza che pronuncia la separazione giudiziale o il divorzio). Ebbene, nel caso esaminato, il problema era che la vendita è stata effettuata non posteriormente al provvedimento giudiziale, ma nel corso del procedimento (nello specifico, in epoca in cui, una volta presentato il ricorso per la separazione, i coniugi erano in attesa dell'udienza di comparizione innanzi al presidente del Tribunale).

L'Agenzia lo risolve dunque con interpretazione largheggiante, osservando che l'agevolazione si rende applicabile in quanto la stipula del contratto di vendita «è avvenuta a procedimento già instaurato e, quindi, può ritenersi atto relativo al procedimento di separazione». L'Agenzia precisa però che si rende necessaria l'emanazione, da parte del Tribunale, del decreto di omologazione dell'accordo di separazione consensuale il quale preveda che «l'accordo patrimoniale (relativo alla vendita della casa coniugale) sia elemento funzionale ai fini della risoluzione della crisi coniugale»; e che tale atto venga infine notificato al competente ufficio dell'agenzia delle Entrate.