

Risolta la donazione, Fisco prima casa

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 29 MAGGIO 2020 | Angelo Busani

Non è pregiudicata l'agevolazione "prima casa" se, dopo l'acquisto effettuato con il beneficio fiscale, l'acquirente risolve, per mutuo consenso, una precedente donazione con la quale si era reso impossidente e, quindi, aveva conseguito il presupposto per ottenere la tassazione agevolata della compravendita. Lo affermano le Entrate nella risposta a interpello 158/2020. La tematica che occorre inquadrare per risolvere la questione oggetto di interpello è quella del "mutuo consenso risolutivo" (detto anche "mutuo dissenso"), vale a dire il negozio con il quale si risolve un contratto precedentemente stipulato. In particolare, il problema è quello di capire quali sono gli effetti che derivano dal negozio risolutivo: se, cioè, esso abbia, o meno, una efficacia retroattiva. Nel caso in cui l'efficacia sia retroattiva (la cosiddetta efficacia ex tunc), il contratto risolto si intende mai stipulato e, quindi, le prestazioni eseguite in forza di detto contratto si intendono mai poste in essere. Nel caso in cui l'efficacia del contratto risolutivo si intenda essere non retroattiva (efficacia ex nunc) le prestazioni eseguite in dipendenza del contratto risolto si intendono sussistenti dalla data di stipula del contratto risolto alla data in cui è stipulata la risoluzione. Traducendo questa panoramica nel perimetro dell'agevolazione "prima casa", ne dovrebbe conseguire che se l'acquirente dell'abitazione ha compiuto l'acquisto agevolato dopo aver alienato un'abitazione preposseduta mediante un contratto (come una donazione) poi risolto: qualora si aderisca alla tesi del mutuo consenso risolutivo senza efficacia retroattiva, resta fermo che, alla data dell'acquisto agevolato, il contribuente in questione era impossidente (e, quindi, l'agevolazione "prima casa" è salva); qualora invece si aderisca alla tesi del mutuo consenso risolutivo con efficacia retroattiva, dovrebbe conseguirne il venir meno la situazione di impossidenza (e quindi la sopravvenuta mancanza del presupposto per beneficiare dell'agevolazione). L'Agenzia, quindi, conclude che la risoluzione della donazione generatrice dell'impossidenza utile al conseguimento del beneficio fiscale non ha impatto sull'agevolazione "prima casa" così ottenuta; ignorando l'orientamento ultimo della Cassazione in cui per l'efficacia del mutuo dissenso l'agevolazione "prima casa" ne uscirebbe probabilmente pregiudicata. © RIPRODUZIONE RISERVATA