

L'ex convivente perde il bonus prima casa

Cassazione

La legge non risparmia la decadenza nel caso di vendita prima di cinque anni

Angelo Busani

Decade dall'agevolazione prima casa l'acquirente che, prima del decorso di cinque anni dalla data del rogito di acquisto, venda al-

l'altro comproprietario la propria quota del 50% di un'abitazione acquistata avvalendosi del beneficio fiscale. Ciò anche se la vendita sia stata dettata dalla cessazione del loro rapporto di convivenza e dalle conseguenti necessità economiche (in particolare, l'onere derivante dalla chiusura del mutuo stipulato per finanziare l'acquisto della casa, che ha assorbito l'intero prezzo di vendita). È quanto stabilito dalla Cassazione nella sentenza 20956/2022 del 1° luglio con cui il giudice della legittimità ha contraddetto a quanto deciso

nei due gradi di merito dalla Ctp Bari e dalla Ctr Puglia, che avevano annullato l'avviso di accertamento dell'agenzia delle Entrate.

In sostanza, la Cassazione si è trovata a giudicare il caso di un contribuente che, vendendo, non aveva ricavato risorse sufficienti per un riacquisto. Caso non dissimile dalla situazione dei coniugi che si separano e che, a causa della crisi coniugale, procedono entrambi (o anche solo uno di essi) all'alienazione infraquinquennale dell'abitazione comprata con l'agevolazione prima casa.

In quest'ultima ipotesi è pacifico non vi sia la decadenza dall'agevolazione, in quanto è la legge stessa (74/1987, articolo 19) che esonera da tassazione gli atti compiuti in conseguenza della crisi coniugale. Mentre, nel caso di rottura della convivenza, la legge nulla dispone e, secondo i giudici di legittimità, la disciplina fiscale relativa alla separazione e al divorzio non è applicabile alla cessazione della convivenza di fatto, stante la notevole diversità delle due situazioni.