

Bonus prima casa, strada stretta con la separazione

La decadenza

Giovanni Parente

Addio alle agevolazioni prima casa se la vendita dell'abitazione prima dei cinque anni non avviene nell'ambito dell'accordo patrimoniale per la separazione sotto il controllo del giudice. Solo in questo caso

si può, infatti, derogare alla regola che consente di salvare i bonus (imposta di registro al 2% invece che al 9% e imposta ipotecaria e catastale fissa per gli acquisti di privati) senza il riacquisto entro un anno. Pertanto è legittimo l'atto di recupero verso il contribuente che ha rivenduto la sua quota di proprietà prima che fossero passati i cinque anni dall'acquisto senza poi provvedere a comprare una nuova abitazione. È quanto emer-

ge dalla sentenza 6331/11/2023 della Cgt Lazio, che ribalta quanto deciso dai giudici di primo grado.

La vendita dell'immobile acquistato durante il matrimonio per non produrre la decadenza dall'agevolazione prima casa deve avvenire in esecuzione dell'accordo di separazione tra i coniugi, sotto il controllo del giudice. Nel caso specifico, invece, la cessione «non è avvenuta – sottolinea la Cgt Lazio – nell'ambito dell'accordo patrimo-

niale in fase di separazione e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ma in via autonoma, per cui non è stata rispettata la disposizione che vieta la vendita di un bene che ha usufruito dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa entro cinque, ovvero in caso di vendita anticipata non viene acquistato un altro immobile entro un anno».

ntplusfisco.ilsole24ore.com

La versione integrale dell'articolo