

# Benefici prima abitazione con la quota di casa dell'ex

**Cgt Milano**

Pretesa del Fisco infondata se l'immobile è stato assegnato all'altro coniuge

La titolarità della quota è equiparabile a quella di un immobile non idoneo

**Massimo Romeo**

La perdita dei benefici prima casa - fondata dall'Amministrazione finanziaria sulla base della quota di possesso della casa coniugale precedentemente acquistata da parte dei coniugi e non alienata entro i 12 mesi dal riacquisto - è infondata laddove l'immobile preposseduto sia stato assegnato in sede di divorzio all'ex coniuge. Ciò in quanto la titolarità della quota dell'ex coniuge non assegnatario è equiparabile a quella di un immobile inidoneo a soddisfare le esigenze abitative. Così si è pronunciata la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano con la sentenza n. 3521 del 2 settembre 2024.

**Il caso**

Un contribuente si opponeva ad un avviso di liquidazione per imposta di registro emesso nei suoi confronti dall'agenzia delle Entrate che revocava l'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito a medio/lungo termine finalizzate all'acquisto di immobili ad uso abitativo e relati-

ve pertinenze, non ricorrendo le condizioni di legge (nota II bis dell'articolo 1 della Tariffa parte prima, del Dpr 181/1986). Tra i motivi di ricorso, il contribuente eccepiva la decadenza dal potere di liquidazione delle imposte - per il ricorso del triennio dalla data di registrazione degli atti di compravendita - e invocava il diritto a fruire dell'agevolazione prima casa in virtù dell'assegnazione, in sede di divorzio, dell'abitazione coniugale all'ex moglie.

L'Ufficio si costituiva in giudizio ribadendo la legittimità del proprio operato da considerarsi tempestivo poiché il termine triennale entro il quale è possibile revocare le agevolazioni non decorrerebbe dalla registrazione dell'atto di vendita dell'abitazione, ma dalla scadenza dell'anno successivo all'alienazione stessa; ciò in base alla considerazione che la decadenza dalle agevolazioni si realizza soltanto se il contribuente non aliena, entro un anno dall'acquisto del secondo immobile, il fabbricato pre-posseduto: nel caso di specie, l'acquisto del nuovo immobile era stato registrato nel luglio del 2019 ed entro un anno da tale data il ricorrente avrebbe dovuto procedere alla vendita dell'immobile preposseduto, ovvero entro il luglio del 2020 (solo a partire da tale data l'Ufficio avrebbe potuto iniziare le sue attività di controllo).

**L'accoglimento del ricorso**

I giudici tributari milanesi hanno deciso di accogliere le doglianze del contribuente su entrambi i fronti, così annullando la ripresa

fiscale. Gli interpreti hanno ricordato come l'articolo 76 del Dpr 181/1986 preveda che l'imposta deve essere richiesta, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni decorrenti, per gli atti presentati per la registrazione (...) dalla richiesta di registrazione.

Nel caso di specie, secondo i giudici, non potevano esserci dubbi in merito al fatto fossero trascorsi più di tre anni tra la data di registrazione degli atti (avvenuta nel 2019) e l'emissione e notifica degli avvisi di liquidazione opposti (avvenuta solo nel 2023). Né, parimenti, era possibile sostenere che il termine per l'Ufficio fosse iniziato a decorrere solo decorsi i 12 mesi concessi per l'alienazione della casa "preposseduta" in quanto - come risulta pacificamente dall'atto di acquisto - il contribuente aveva invocato l'applicazione dell'agevolazione prima casa «sussistendone i requisiti» proprio in ragione dell'assegnazione all'ex coniuge, in sede di divorzio, della precedente abitazione, dichiarando espressamente di non vantare più il «materiale godimento» e senza assumere alcun impegno in merito ad una - non necessaria - alienazione.

Non rilevava, ha concluso la Corte, anche quanto eccepito dall'Ufficio circa l'asserita perdita dei requisiti per la casa coniugale precedentemente acquistata da parte dei coniugi, in quanto tale asset era stato assegnato in sede di divorzio all'ex moglie, la cui la titolarità della quota in capo al ricorrente era da equipararsi a quella di un immobile inidoneo a soddisfare le esigenze abitative.