

La Cassazione interviene in un caso di trasferimento ante tempus della quota dell'immobile

Conviventi e sposi pari non sono

Decade il bonus prima casa per la coppia di fatto separata

Nessuna tutela da Strasburgo

Pagine a cura

DI DARIO FERRARA

Rispetto al bonus prima casa, soprattutto in merito al fisco, i conviventi non sono uguali alle coppie sposate. Poniamo, per esempio, il caso di una coppia di fatto che si lascia qualche anno dopo aver comprato, grazie a un mutuo, una abitazione. Per regolare i rapporti patrimoniali lei cede la sua metà dell'immobile all'ex, che si accolla le rate del finanziamento. Ma la convivente, tuttavia, non acquista una nuova abitazione entro l'anno dalla vendita. Ed è a questo punto che, da parte dell'Agenzia delle entrate, scatta l'avviso di liquidazione: il fisco recupera le maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale, più sanzioni e interessi, e ridetermina l'imposta sostitutiva sul mutuo. Tutto ciò è legittimo perché la cosiddetta legge Cirinnà, che ha riconosciuto le unioni di fatto, non regolamenta gli aspetti fiscali. E neppure la Corte europea dei diritti dell'uomo impone agli Stati contraenti di riconoscere pari diritti in tema di abitazione dopo la rottura del rapporto, senza fare differenze fra coppie sposate e non. È quanto emerge dalla sentenza 20956/22, pubblicata il primo luglio dalla sezione tributaria della Cassazione.

Il caso. Il ricorso proposto dall'amministrazione finanziaria è accolto dopo una doppia sconfitta in sede di merito e contro le conclusioni del pubblico ministero, che pure richiama le decisioni adottate dalla Corte di Strasburgo in tema di vita familiare. La Suprema corte decide nel merito rigettando gli originali ricorsi, poi riuniti, proposti dalla contribuente, che vende la sua quota di casa prima dei cinque anni dall'acquisto senza poi comprare un'altra abitazione entro l'anno. Smentita la valutazione effettuata dalla commissione tributaria regionale, che aggiusta il tiro nella motivazione rispetto alla decisione del giudice di primo grado: la commis-

sione provinciale, infatti, argomenta la pronuncia favorevole alla contribuente soprattutto in base a una causa di forza maggiore, sul rilievo che la donna si sia trovata «in gravi difficoltà economiche» dopo la fine della convivenza; il giudice del gravame, invece, boccia l'appello delle Entrate sostenendo che le parti stipulano un «accordo di natura novativa»: «in modo ineccepibile» prima ancora che «responsabile», i partner, osserva la Ctr, decidono di regolare i rapporti obbligatori fra loro quando si lasciano. Ciascuno è proprietario del 50% dell'abitazione, ma risulta pure titolare di metà debito residuo derivante dal mutuo stipulato con la banca, cui è stata applicata l'aliquota agevolata dello 0,25% dell'imposta di registro sostitutiva. E il trasferimento dell'immobile non comporta alcun beneficio economico per la contribuente: è escluso ogni passaggio di denaro, come emerge dall'atto di compravendita, perché il valore attribuito alla cessione risulta uguale alla quota di mutuo contratto in comunione con l'acquirente, vale a dire l'ex convivente, che si fa carico di estinguerlo. Risultato: la signora non ricava dell'operazione alcun corrispettivo da impiegare per l'acquisto di un altro immobile. Attenzione, però: la ricostruzione compiuta dalla commissione tributaria regionale risulta «del tutto disancorata dalla fattispecie negoziale» al centro della controversia, che è pur sempre «atto di compravendita di quota di proprietà immobiliare e accollo di mutuo» sulla base del titolo attribuito dalle stesse parti contraenti. E per escludere la decadenza dei benefici fiscali goduti dagli acquirenti dell'immobile non risulta decisivo il richiamo alla figura della novazione ex articolo 1235 c.c. oppure all'assenza dell'intento speculativo da parte della contribuente.

È vero: per le coppie sposate sono esentasse tutti gli atti collegati alla fine del matrimonio. Dopo l'intervento della Corte costituzionale con la sentenza 154/99, infatti, l'agevolazione di

cui all'articolo 19 della legge 74/1987, recante «Nuove norme sulla disciplina dei casi di scioglimento di matrimonio» spetta per gli atti esecutivi degli accordi intervenuti tra i coniugi dopo la separazione personale o allo scioglimento del matrimonio: pesa il carattere di «negoziazione globale» attribuito dal legislatore alla liquidazione del rapporto coniugale attraverso contratti tipici che sono funzionali a una definizione non contenziosa; si tratta di accordi che trovano il loro fondamento nella centralità del consenso prestato dai coniugi nell'ambito della nuova cornice normativa, culminata nell'introduzione della negoziazione assistita con l'assistenza degli avvocati per mettere fine all'unione, prevista dagli articoli 6 e 12 del decreto legge 132/14, convertito con modifiche dalla legge 162/14. Il punto è che per la crisi delle convivenze di fatto non è previsto alcun analogo procedimento, mentre gli aspetti fiscali devono essere ricostruiti soltanto in via interpretativa nel silenzio della legge 76/2016, la Cirinnà. Insomma: non può essere applicato in via estensiva ai rapporti di convivenza di fatto il regime tributario di favore riservato alle coppie unite in matrimonio. Nessun dubbio che, da tanti anni, secondo la giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo rientrano nella categoria della vita familiare le unioni di fatto, al di là del genere dei partner.

Non ha buon gioco il pubblico ministero nel richiamare tutte le decisioni di Strasburgo che hanno interpretato in senso evolutivo la nozione di cui all'articolo 8 della convenzione Edu, includendovi le relazioni tra partner di sesso diverso e dello stesso sesso, sia di fatto sia sotto forma di unione civile. Strasburgo, nondimeno, riconosce agli Stati contraenti la facoltà di accordare una tutela privilegiata alle coppie unite in matrimonio né impone di riconoscere alle unioni di fatto uno statuto giuridico analogo alle prime. Insomma: è garantita la libertà di non spo-

sarsi, ma non il diritto a fruire degli stessi benefici accordati a chi sceglie il matrimonio.

Anche in Italia, osservano comunque gli Ermellini, i nuovi istituti hanno recepito «un diverso modo di intendere e concepire l'istituzione familiare», oggi «slegato da un modello generale e immutabile», che ha trovato riconoscimento graduale nella giurisprudenza ordinaria e in quella della Consulta: il tutto in base a un'interpretazione sistematica ed evolutiva degli articoli 2 e 29 della Costituzione. Il percorso sfociato nella disciplina delle unioni civili, dunque, segna «il definitivo superamento» dell'opinione, un tempo diffusa, secondo cui le convivenze more uxorio costituirebbero un fenomeno puramente di fatto. Va ricordato, per esempio, che l'articolo 1, comma 65, della legge 76/2016 prevede il diritto di ricevere un assegno alimentare dall'ex convivente se versa in stato di bisogno. E che comma 37 della disposizione indica gli elementi in base ai quali stabilire se la nuova relazione è stabile: l'esistenza di conti correnti in comune e la contribuzione al ménage familiare oltre che la coabitazione o la presenza di figli della nuova coppia. Permane pur sempre, osserva il collegio, la distinzione «già sul piano costituzionale» dalla famiglia fondata sul matrimonio. E la circostanza produce conseguenze sui relativi regimi di tassazione: pesa quindi il riferimento che circoscrive l'esenzione all'ambito dei procedimenti e dei provvedimenti contemplati dall'articolo 19 della legge 74/1987, che pure segna la disomogeneità delle situazioni. Non sussiste infine la causa di forza maggiore rilevata dal primo giudice: affinché si configuri l'esimente che evita la perdita del beneficio fiscale, infatti, deve prodursi un evento imprevedibile e inevitabile che sovrasta la stessa volontà del contribuente. Né contano le eventuali «gravi difficoltà economiche» che possono sorgere dopo la fine della convivenza: è la stessa nozione di forza maggiore a prevedere

che l'interessato deve premunirsi contro le conseguenze dell'evento anormale, adottando misure adeguate senza incorrere in sacrifici eccessivi. Non rileva, in definitiva, la temporanea mancanza di liquidità.

— © Riproduzione riservata —

Il principio

(Cassazione, sentenza 20956/22, sezione tributaria, dell'1/7/2022)

In tema di agevolazioni prima casa deve ritenersi che il principio secondo cui il trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, se effettuato in favore del coniuge in virtù di una modifica delle condizioni di separazione, pur non essendo riconducibile alla forza maggiore, non comporta la decadenza dai benefici fiscali non sia applicabile alle coppie di fatto, dal momento che non è previsto un analogo procedimento nell'ipotesi di crisi delle convivenze more uxorio. Ne consegue che è legittima la ripresa a tassazione delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale oltre che la rideterminazione dell'imposta sostitutiva sul mutuo, laddove il convivente di fatto alla rottura del rapporto cede la sua quota dell'immobile prima dello scadere dei cinque anni dall'acquisto e non procede all'acquisto di una nuova abitazione con i requisiti della prima casa entro un anno dall'alienazione

