

Risposta n. 276

OGGETTO: Le imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicate dall'ufficio a seguito della liquidazione in sede di accertamento e già corrisposte dall'istante possano essere scomputate dalle relative imposte dovute in relazione all'atto di trasferimento che si intende stipulare

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La signora istante rappresenta che, in data 5 aprile 2003, ha contratto matrimonio (con il sig. XXX), in regime di comunione legale dei beni.

L'istante riferisce che, in data 29 luglio 2003, il coniuge ha acquistato a titolo personale un immobile -ubicato nel comune di Alfa e la relativa pertinenza , - chiedendo le agevolazioni "prima casa".

In relazione all'atto di acquisto di tale immobile, in data 6 agosto 2008, l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ha notificato un avviso di liquidazione dell'imposta di registro di registro, ipotecaria e catastale con i relativi interessi di mora e relative sanzioni, con la seguente motivazione giuridica *"Decadenza dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, "omissis"*

La revoca delle agevolazioni richieste in sede di registrazione dell'atto, limitatamente all'acquisto della quota di 1 mezzo del valore di Euro 46.500,00, della

porzione del fabbricato condominiale denominato (...). Premesso che nell'atto di compravendita il sig. XXX ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra YYY, e che tale compravendita deve intendersi esclusa dalla comunione legale dei beni (...). Pertanto, ai fini fiscali la compravendita in oggetto non può ritenersi esclusa dalla comunione dei beni dei coniugi. La revoca limitata alla quota di 1 mezzo di competenza della sig.ra YYY è motivata dalla mancanza delle condizioni previste dalla lettera "c", della nota II-bis dell'art.1 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, "omissis".

Dalla motivazione dell'avviso di liquidazione, emerge, dunque, che l'istante al momento della compravendita dell'immobile effettuata dal coniuge risultava già proprietaria di una porzione di immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni di cui alla citata nota II-*bis* dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima allegata al TUR.

A seguito della notifica dell'avviso di liquidazione per decadenza del regime agevolato "prima casa" limitatamente alla quota di un mezzo dell'immobile acquistato, per mancanza dei requisiti soggettivi di cui alla nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, ha ritenuto di aderire alla richiesta dell'ufficio, rinunciando all'impugnativa e versando le imposte oggetto di recupero e le sanzioni in forma ridotta con Modello F23.

l'istante rappresenta che, in data 13 maggio 2019, con apposito atto notarile, ha convenuto con il coniuge di optare per il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Ciò premesso, l'istante intende acquistare dal coniuge l'intera proprietà del predetto immobile e, a tal fine, chiede conferma della possibilità di poter corrispondere l'imposta di registro, ipotecaria e catastale solo con riferimento alla quota residua di metà dell'immobile, che ai fini fiscali non risulta ancora di sua proprietà.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter acquistare dal coniuge l'immobile, di cui è proprietaria, per effetto del regime di comunione legale vigente con il coniuge all'atto del relativo acquisto, della quota di un mezzo.

Conseguentemente, ai fini dell'applicazione della imposizione indiretta ritiene corretto considerare che per tale quota di propria competenza ha già versato l'imposta di registro, catastale e ipotecaria dovuta senza usufruire di alcuna agevolazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La nota II-*bis* dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) prevede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota agevolata del 2 per cento (e l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 cadauna) per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, a condizione che:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività (...);

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.

Detti requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate previste ai fini dell'imposta di registro,

ipotecaria e catastale.

In proposito, la circolare del 12 agosto 2005, n. 38/E, ha chiarito che ai fini civilistici, in caso di acquisto compiuto da un solo coniuge in regime di comunione legale, anche l'altro coniuge, non intervenuto in atto, acquista la comproprietà del bene, in quanto il coacquisto si produce, automaticamente, *ex lege*, per effetto dell'articolo 177 del codice civile. Inoltre, ai fini fiscali, affinché l'agevolazione "prima casa" possa essere applicata in relazione all'intero immobile acquistato, è necessario che entrambi i coniugi rendano le dichiarazioni previste dalla citata nota II-*bis*.

Si tratta, in particolare, della dichiarazione relativa alla non titolarità, esclusiva o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su altre case situate nel territorio del comune in cui si trova l'immobile da acquistare (lettera "b" della nota II-*bis*) e della dichiarazione relativa alla non titolarità, neppure per quote, sull'intero territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, nuda proprietà, su altre case di abitazioni acquistate con le agevolazioni "prima casa" (lettera "c" della nota II-*bis*).

Tale assunto è stato confermato dalla ordinanza del 5 giugno 2018 n. 14326, con la quale la Corte di Cassazione ha ribadito che "nel caso d'acquisto di un fabbricato con richiesta delle agevolazioni prima casa, da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, le dichiarazioni prescritte dalla legge debbano riguardare non solo il coniuge intervenuto nell'atto ma, anche, quello non intervenuto e debbano essere necessariamente rese da quest'ultimo".

Secondo l'orientamento espresso dalla Cassazione, affinché l'aliquota agevolata del 2 per cento sia applicabile sull'intero fabbricato è, quindi, necessario che le dichiarazioni prescritte dal legislatore siano rese da entrambi i coniugi, anche se in regime di comunione legale dei beni.

Nel caso in cui le dichiarazioni siano rese da uno solo dei coniugi, il beneficio fiscale sarà riconosciuto soltanto sulla quota dell'immobile a questi spettante. Sulla quota relativa al coniuge non intervenuto in atto, l'imposta sarà applicata con aliquota

ordinaria.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che nel caso di specie sia fondato l'accertamento dell'Ufficio, in quanto al momento del primo acquisto, così come risulta dagli atti allegati alla presente istanza, l'interpellante non era nella condizione di poter fruire dei benefici fiscali "prima casa". Ciò in quanto, come sopra precisato, la stessa istante aveva già la proprietà di altro immobile ubicato nello stesso Comune in cui si trova l'immobile acquistato dal coniuge, e si trovava nella condizione di non poter, dunque, dichiarare nell'atto di acquisto *"di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni"* (articolo 1, lettera "c" della nota II-bis citata).

In ragione di tale situazione, successivamente alla notifica dell'avviso di liquidazione, la interpellante ha aderito alla richiesta dell'ufficio, corrispondendo le imposte di trasferimento ordinarie dovute in ragione dell'acquisto della quota dell'immobile oggetto del trasferimento.

Della corresponsione dell'ordinario trattamento tributario, riferito alla quota di un mezzo dell'immobile oggetto del nuovo trasferimento a favore dell'interpellante non può non tenersi conto in sede di assolvimento del trattamento riservato al nuovo acquisto.

Per tali ragioni, nel condividere la proposta interpretativa prospettata dalla contribuente, si ritiene che le imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicate dall'ufficio a seguito della liquidazione avvenuta in sede di accertamento e già corrisposte dall'istante possano essere scomutate dalle relative imposte dovute in relazione all'atto di trasferimento che si intende stipulare.

Una diversa interpretazione comporterebbe, infatti una doppia tassazione, ai fini dell'imposta di registro ipotecaria e catastale, del medesimo trasferimento.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)