



In costanza di contitolarità dei diritti reali tra coniugi, i benefici fiscali riconosciuti per l'acquisto della "prima casa" sono preclusi, a prescindere dalla scelta del regime patrimoniale, se la proprietà immobiliare ricade su altri cespiti insistenti nel medesimo comune.

Il caso trae origine dalla notifica dell'avviso di liquidazione nei confronti di una contribuente alla quale erano state recuperate a tassazione le ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali, perché aveva acquistato un immobile fruendo dei benefici "prima casa", pur essendo già comproprietaria, assieme al marito, di un altro immobile sito nello stesso comune.

Avverso la pretesa impositiva del Fisco, la contribuente ricorreva davanti al giudice tributario che, sia in primo che in secondo grado, rigettava la tesi difensiva chiarendo che *"la titolarità di beni in comunione col coniuge, ostativa al beneficio, non doveva ritenersi limitata ai beni acquisiti in comunione legale, non rilevando il regime patrimoniale della separazione dei beni adottato dai coniugi"*.

Di conseguenza, la signora ricorreva in Cassazione sostenendo, nella motivazione, di essere separata di fatto dal marito e di aver acquistato un immobile non di lusso in circostanza di separazione dei beni. Ribadiva, dunque, la richiesta dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 3%, prevista dalla nota Il *bis* all'articolo 1, tariffa parte I, del Dpr 131/1986.

La ricorrente sollevava, inoltre, l'incostituzionalità in merito all'applicazione della norma, laddove veniva interpretato il termine "comunione con il coniuge" come qualsiasi tipo di comunione, anche se ordinaria e riferita all'atto di acquisto stipulato prima del matrimonio e pure in caso di separazione di fatto.

La sentenza

La Corte di cassazione, con la sentenza 7069 del 26 marzo, ha inserito un ulteriore tassello nel mosaico interpretativo del beneficio fiscale riconosciuto ai contribuenti per l'acquisto della prima casa, chiarendo come nell'atto di acquisto occorra necessariamente che il compratore dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui insiste l'immobile che deve essere acquistato fruendo dello sconto fiscale.

Nel caso in cui vi sia contitolarità dei suddetti diritti reali riferiti a una casa sita nel comune ove è ubicato l'appartamento da comperare, il beneficio è precluso.

Nulla rileva la scelta del regime patrimoniale dei coniugi.

Tant'è che è la stessa legge a qualificare, successivamente, il tipo di comunione, per escludere l'accesso all'agevolazione a chi ne abbia fruito in precedenza all'interno del territorio italiano.

La *ratio* della norma è quello di facilitare l'acquisto dell'immobile da destinare ad abitazione "prima casa" riconoscendo un significativo risparmio ai coniugi contitolari. L'ordinamento tributario presume che l'acquisto venga effettuato per la famiglia escludendo automaticamente dalla fruizione del beneficio i successivi acquisti.

Sebbene l'ordinamento civilistico tributario preveda il venir meno della destinazione ad abitazione familiare in caso di separazione, cessando, in tal caso, il dovere di coabitazione (ex articolo 143 del codice civile), tale situazione non è applicabile a ciò che la ricorrente ha addotto nel ricorso per cassazione, avendo la stessa ipotizzato la separazione di fatto e non anche quella giudiziale.

La contribuente, alla data dell'acquisto del cespite immobiliare, non era separata legalmente dal marito, pertanto la Corte suprema ha ritenuto, nella sentenza in esame, di equiparare detta circostanza alla mancanza del requisito essenziale della residenza per beneficiare dello sconto, che va dimostrato unicamente in base a dati certificati o a risultanze anagrafiche.

Del resto, per evitare effetti elusivi è la norma stessa a imporre un'interpretazione restrittiva al fine della fruizione del beneficio fiscale per l'acquisto della casa da adibire ad abitazione familiare, che subordina il risparmio di imposta al possesso di dati certi. La separazione di fatto, alla luce di quanto detto, non certifica (non essendo emessa alcuna sentenza a opera del giudice) la situazione fattuale enunciata nell'atto di acquisto.

Comparazione sentenze apparentemente antitetiche

Volendo effettuare una sovrapposizione tra quanto espresso dalla Corte di cassazione con la sentenza 3931 dello scorso 19 febbraio e la pronuncia in esame, apparirebbe che il Collegio sia incorso in due interpretazioni antitetiche in merito al riconoscimento del beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa.

Infatti, nella prima sentenza i giudici riconoscono la (continuazione della) fruizione del beneficio fiscale nei confronti di un contribuente separato legalmente, chiarendo che per effetto della separazione personale (usualmente, già a seguito del provvedimento presidenziale di cui all'articolo 708 cpc), cessa il dovere della coabitazione e, certamente, viene meno la destinazione dell'immobile ad abitazione familiare. Ma se da tale effetto non si verifica alcun mutamento del regime patrimoniale adottato dai coniugi, che non interferisce con l'osservanza dei diritti e dei doveri derivanti dal matrimonio, la circostanza che il bene sia stato acquistato in regime di comunione legale non ha rilevanza, dato che la separazione legale determina, comunque (ex articolo 191, comma 1, cc), lo scioglimento del regime di comunione legale che diventa ordinaria.

Pertanto, ciascuno dei coniugi è titolare esclusivo dei diritti compresi nella quota di sua pertinenza (*cfr* Cassazione 9846/1996), compreso quello di procedere alla divisione del bene. Da ciò ne consegue che, al verificarsi della separazione legale, la comunione tra coniugi di un diritto reale su un immobile, ancorché originariamente acquistato in regime di comunione legale, deve essere equiparata alla contitolarità indivisa dei diritti sui beni tra soggetti tra loro estranei, che è compatibile con le agevolazioni fiscali.

Viceversa, la fattispecie astratta contenuta nella sentenza 7069 del 26 marzo, tratta non di separazione legale, ma di semplice separazione di fatto.

Il Collegio, in tal caso, ha voluto paragonare siffatto *status* al requisito della residenza che deve necessariamente essere provata per mezzo di certificati o di risultanze anagrafiche.

Essendo il beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa di stretta interpretazione, deve essere necessariamente ancorato, con finalità antielusive, a un dato incontestabile e la separazione di fatto non è sicuramente un dato certo.