



Agevolazione prima casa e separazione tra coniugi

A cura dell'Avv. Maurizio Villani

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, da ultimo consolidatasi, che ha innovato rispetto ad un precedente e diverso orientamento (cfr., ad es., Cass. n. 2263 del 03/02/2014), «l'agevolazione di cui all'art. 19 della L. n. 74 del 1987, nel testo conseguente alla declaratoria di incostituzionalità (Corte Cost., sentenza n. 154 del 1999), spetta per gli atti esecutivi degli accordi intervenuti tra i coniugi in esito alla separazione personale o allo scioglimento del matrimonio, atteso il carattere di "negoziazione globale" attribuito alla liquidazione del rapporto coniugale per il tramite di contratti tipici in funzione di definizione non contenziosa, i quali, nell'ambito della nuova cornice normativa (da ultimo culminata nella disciplina di cui agli artt. 6 e 12 del D. L. n. 132 del 2014, conv. con modif. nella L. n. 162 del 2014), rinvergono il loro fondamento nella centralità del consenso dei coniugi» (così Cass. n. 2111 del 03/02/2016). In specifica applicazione del predetto principio, è stato evidenziato che: «in tema di agevolazioni «prima casa», 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, attesa la «ratio» dell'art. 19 della L. n. 74 del 1987, che è quella di favorire la complessiva sistemazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi in occasione della crisi, escludendo che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli dagli accordi intervenuti in tale sede» (così Cass. n. 8104 del 29/03/2017; conf. Cass. n. 13340 del 28/06/2016; sempre in tema di agevolazioni «prima casa» si veda anche, sotto il diverso profilo della insussistenza dell'intento speculativo, Cass. n. 5156 del 16/03/2016; Cass. n. 22023 del 21/09/2017). Orbene, il principio espresso da Cass. n. 2111 del 2016 con riferimento ad un trasferimento immobiliare avvenuto all'interno del nucleo familiare è di portata assolutamente generale e, dunque, si può estendere anche all'ipotesi nella quale i coniugi si sono determinati, in sede di accordi conseguenti alla

separazione personale, a trasferire l'immobile acquistato con le agevolazioni per la prima casa ad un terzo. **Infatti, come opportunamente precisato dalla Corte di Cassazione – Sez. Tributaria – con l'ordinanza n. 7966 depositata il 21/03/2019:**

a) l'art. 19 della L. n. 74 del 1987 dispone in via assolutamente generale l'esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa degli atti stipulati in conseguenza del procedimento di cessazione degli effetti civili del matrimonio e, a seguito di Corte Cost. n. 154 del 1999, anche del procedimento di separazione personale tra coniugi, senza alcuna distinzione tra atti eseguiti all'interno della famiglia e atti eseguiti nei confronti di terzi;

b) la ratio della menzionata disposizione è senza dubbio quella di agevolare la sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi a seguito della separazione o del divorzio;

c) recuperare l'imposta in conseguenza della inapplicabilità dell'agevolazione fiscale sulla prima casa da parte dell'Erario significherebbe sostanzialmente imporre una nuova imposta su di un trasferimento immobiliare avvenuto in esecuzione dell'accordo tra i coniugi e, pertanto, andare palesemente in senso contrario alla ratio della disposizione, così come definita sub b).

Del resto, l'atto stipulato dai coniugi in sede di separazione personale (o anche di divorzio) e comportante la vendita a terzi di un immobile in comproprietà e la successiva divisione del ricavato, pur non facendo parte delle condizioni essenziali di separazione, rientra sicuramente nella negoziazione globale dei rapporti tra i coniugi ed è, pertanto, meritevole di tutela, risiedendo la propria causa - contrariamente a quanto ritenuto dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 27/E del 21 giugno 2012 - nello «spirito di sistemazione, in occasione dell'evento di separazione consensuale, dei rapporti patrimoniali dei coniugi sia pure maturati nel corso della convivenza matrimoniale» (Cass. n. 16909 del 19/08/2015).

Il diverso orientamento espresso da Cass. n. 860 del 17/01/2014, per la quale «l'agevolazione di cui all'art. 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, per gli atti esecutivi

degli accordi intervenuti tra i coniugi, sotto il controllo del giudice, per regolare i loro rapporti patrimoniali conseguenti allo scioglimento del matrimonio o alla separazione personale (...), spetta solo se i soggetti che li pongano in essere siano gli stessi coniugi che hanno concluso i suddetti accordi, e non anche terzi», deve ritenersi espressione dell'orientamento ormai superato. **Anche l'Agenzia delle Entrate, ultimamente, con la risoluzione n. 80/E del 09/09/2019 si è definitivamente adeguata ai suddetti principi. In definitiva, in caso di vendita di un'abitazione avente i requisiti**

ti prima casa entro i 5 anni dal suo acquisto, non si decade più dall'agevolazione fiscale anche laddove il coniuge venditore non acquisti entro un anno un'altra abitazione con i medesimi requisiti se la vendita sia il risultato di un accordo raggiunto in sede di separazione. Tale alienazione può indistintamente avere come attori entrambi i coniugi o i coniugi ed un terzo.

Lecce, 21 settembre 2019

Avv. Maurizio Villani

Affitti in nero: come vengono scoperti

Quali poteri di accertamento hanno l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza? È possibile l'accesso a casa dell'inquilino?

Una recente sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha riaperto il tema degli affitti in nero e di come vengono scoperti. Il problema sorge tutte le volte in cui il padrone di casa non registra il contratto di locazione nei 30 giorni dalla stipula previsti dalla legge. Tale circostanza comporta, da un lato, un'evasione fiscale e dall'altro la nullità del contratto con inefficacia di tutte le clausole in esso previste, comprese quelle sulla durata, sul recesso e sul pagamento del canone. Anche se la giurisprudenza ha ormai riconosciuto al locatore il diritto di eseguire una registrazione tardiva, con effetto sanante e retroattivo, nulla toglie che, prima di tale momento (del tutto eventuale), l'inquilino non lo denunci. In tal caso, scatterebbe un accertamento fiscale e il recupero, da parte dell'ufficio imposte, delle somme non corrisposte sui canoni di locazione. Ma come fa l'Agenzia a ritenere che l'appartamento sia stato effettivamente concesso in affitto? Secondo la pronuncia appena citata, la dichiarazione del locatore è sufficiente a dimostrare l'esistenza del contratto irregolare. Non c'è quindi bisogno di ulteriori prove per fondare l'accertamento fiscale. A questo punto la domanda cambia: se neanche l'inquilino dovesse attivarsi e denunciare l'affitto in nero, come può l'Agenzia verificare se dentro l'appartamento vi vive una persona diversa dal suo proprietario? E come potrebbe accertare che il rapporto tra i due consiste davvero in una locazione e non, magari, in un comodato che, per sua natura, è gratuito, non va registrato e non implica alcun reddito da dichiarare? In altre parole, come vengono scoperti gli affitti in nero? Incidentalmente la risposta viene data dalla stessa sentenza dei giudici tributari lombardi. Il fisco ha poteri molto limitati in merito all'accertamento degli illeciti tributari in materia di registrazione del contratto di locazione. Tale circostanza ha consentito, sino ad oggi, che l'evasione in materia di affitti fosse assai elevata. A nulla sono valse le numerose sanzioni previste dall'ordinamento, ivi compresa la nullità del contratto, l'impossibilità di procedere allo sfratto e il diritto del conduttore di richiedere la restituzione delle somme versate.

La GdF può entrare nella casa in affitto?

Solo in presenza di gravi indizi di violazioni di norme tributarie è possibile un accertamento a casa del contribuente

da parte della Guardia di Finanza. Fuori da questa ipotesi, le fiamme gialle non potrebbero fare irruzione a casa del locatore, seppur in affitto, per verificare la presenza di altre persone diverse dal proprietario. Sono quindi vietati accertamenti "random" sulle seconde case per verifiche preventive e non supportate da alcuna prova.

Quale accertamento può fare l'Agenzia delle Entrate sull'affitto in nero?

Dall'altro lato, l'Agenzia delle Entrate può eseguire solo i controlli che le sono concessi espressamente dalla legge non avendo un potere generale ispettivo come invece è per la Procura della Repubblica. Si tratta infatti pur sempre di un organo amministrativo e non giudiziale; come tale, pertanto, è soggetto ai vincoli imposti dall'ordinamento. L'Agenzia può controllare i conti correnti e l'anagrafe tributaria. Fin troppo facile che un canone in nero, normalmente pagato in contanti, sfugga a tali registri. L'Agenzia non ha peraltro alcun potere di ricercare tutti gli indizi possibili di propria iniziativa. Non può, ad esempio, svolgere indagini presso altri inquilini o parenti di inquilini nello stabile, riscontri dal valore di mercato dei canoni di locazione, posti a fondamento e motivazione degli avvisi, di bonifici effettuati dal presunto inquilino, e così via. Anche se il canone di affitto dovesse essere corrisposto tramite bonifico bancario, l'ufficio potrebbe presumere che esso rappresenti un reddito, in assenza di diversa prova, e quindi tassarlo. Ma non potrebbe imputare tale somma ad un contratto di affitto senza averne contezza per altri versi. Dunque il "recupero a tassazione" avrebbe ad oggetto solo il singolo importo corrisposto con modalità trattabili mentre le altre mensilità, se corrisposte cash, ne resterebbero fuori.

Come vengono scoperti gli affitti in nero?

A questo punto, dobbiamo riconoscere che il fisco ha le armi spuntate nel contrasto agli affitti in nero. Salvo quei casi in cui il canone venga corrisposto con assegni o bonifici (quindi con spostamento del denaro tracciabile), l'Agenzia delle Entrate non ha possibilità di scoprire un affitto in nero se non dalla denuncia dell'inquilino che avrebbe da sola il valore di prova. Quasi a dire che il vero nemico del padrone di casa non è tanto il fisco quanto l'affittuario. Chiaramente, una volta che l'inquilino ha denunciato la presenza di un rapporto di locazione, l'ufficio del fisco notificherà subito un accertamento dopo aver appurato dai propri archivi che il contratto non è stato registrato.

Fonte www.laleggepertutti.it

