

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 16/2004/T

Credito di imposta per riacquisto "prima casa" - Intervento in atto di un solo coniuge in regime di comunione legale - Spettanza del credito per l'intero acquisto

Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 26 aprile 2004

Quesito: "Premesso che nella circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 del Ministero delle Finanze – Agenzia delle Entrate si legge, con riferimento al credito di imposta di cui all'art. 7, co. 1 e 2, l. 448/1998 (a favore di chi abbia alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni cc.dd. della "prima casa"), che "trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito di imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione", si chiede se il principio affermato dalla circolare valga solo nell'ipotesi di acquisto congiunto da parte di due coniugi in regime di comunione legale, o anche nel caso di acquisto separato. In particolare si chiede:

1) se la circolare debba essere interpretata nel senso che, nel caso in cui una persona, in regime di comunione legale, acquisti con atto separato (cioè senza l'intervento del coniuge) un immobile, per il quale chiedi le agevolazioni cc.dd. della "prima casa" e dichiari di utilizzare un credito di imposta, per aver alienato a titolo personale, un immobile, possa utilizzare l'intero credito (se il relativo importo sia inferiore all'imposta di registro dovuta per l'acquisto) o possa utilizzarlo solo nei limiti dell'imposta di registro dovuta per la quota di $\frac{1}{2}$ (considerato che, non per contratto ma per effetto del regime di comunione legale, l'altro coniuge risulterà titolare dell'altra metà sebbene non sia intervenuto nell'atto di acquisto);

2) se, ammesso che sia questa l'interpretazione della circolare, tale interpretazione sia legittima o se invece, nel caso di acquisto separato, il coniuge acquirente può detrarre l'intero importo del credito dall'imposta di registro (pari o superiore al credito) dovuta per l'acquisto dell'intero immobile, considerato che, per contratto, il coniuge acquirente acquista l'intero immobile e che l'acquisto dell'altro coniuge è un effetto di legge, logicamente distinto dall'acquisto contrattuale".

L'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ha riconosciuto, a decorrere dal 1° gennaio 1999, un credito di imposta a favore dei contribuenti che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" – ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione, altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo le condizioni per la "prima casa" di cui alla nota II – *bis*) all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131.

L'ammontare del credito non può essere superiore all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso.

Nel caso di secondo acquisto effettuato da un coniuge in comunione legale, che interviene da solo in atto, l'acquisto opera *ope legis* in favore della comunione ai sensi dell'art. 177, primo comma, lettera *a*), codice civile, in cui sono elencati "gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente...".

La Corte Costituzionale ha precisato che la comunione legale è una particolare forma di "comproprietà solidale" dei coniugi, i quali, diversamente dalla comunione ordinaria, non sono titolari di quote, ma solidalmente, di beni comuni **(1)**.

I beni acquistati dai coniugi diventano di regola, di proprietà comune, pure se effettuati da uno solo di essi, e con mezzi propri, a prescindere da qualsiasi *con-templatio* dell'altro coniuge o della "spendita" del nome della comunione **(2)**.

In relazione a questo effetto automatico dell'acquisto ci si chiede se il credito di imposta spettante al solo coniuge intervenuto, possa essere utilizzato per l'intero per il secondo atto o solo per metà in relazione alla quota corrispondente al suo acquisto in comunione legale.

Precisato che l'acquisto, come detto, opera *ope legis* per il coniuge non intervenuto e che dal punto di vista civilistico è improprio parlare di quota di metà spettante ad ogni coniuge, ma piuttosto di acquisto che per l'intero cade in comunione legale, si cerca di dare una risposta al quesito anche considerando le disposizioni fiscali ed in particolare quella contenuta nel Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro – d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131.

Più precisamente l'art. 57 rubricato "Soggetti obbligati al pagamento" dispone che: "Sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta le parti contraenti..." oltre ai pubblici ufficiali che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto".

E' evidente che "le parti contraenti" nell'acquisto che si considera sono il venditore e l'acquirente, coniuge intervenuto in atto e non certo il coniuge non intervenuto.

Alle "parti intervenute" fa riferimento anche l'art. 10 del d.p.r. 131/1986.

Conseguentemente, considerato che per il coniuge non intervenuto, non opera

la solidarietà, questi per essere estraneo all'atto, non è neanche obbligato al pagamento.

Al di là della norma relativa alla solidarietà, norma che è posta a tutela delle ragioni dell'Amministrazione finanziaria, nell'atto di compravendita obbligato al pagamento dell'imposta, tra le parti intervenute, è, salvo convenzione contraria, l'acquirente, che nel caso in esame è il coniuge intervenuto in atto.

Questi è tenuto al pagamento dell'imposta, dell'intera imposta e non della parte di essa riferibile alla sua parte di acquisto.

Fatte queste semplici considerazioni si può dire che il credito di imposta spettante al contribuente può essere utilizzato per l'intero acquisto.

Né sembra opporsi a tale conclusione il passo della circolare ministeriale n. 19/E del 1° marzo 2001, laddove afferma che il credito è personale.

La circolare, in effetti, sembrerebbe andare oltre e favorire un'interpretazione contraria laddove afferma che "trattandosi di un credito personale qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito di imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione"; ma se non si vuole prescindere dai fondamenti civilistici dell'acquisto da parte di un solo coniuge di un bene che cade in comunione legale, l'affermazione si deve intendere riferita a tutti i casi di acquisto in comunione ordinaria da parte di soggetti diversi ed anche da parte di coniugi, con esclusione di quelli operati da un solo coniuge in comunione legale.

Luigi Bellini

(1) 311/1988, *Diritto di Famiglia delle persone*.

(2) Cassazione, 8341/1995.

(Riproduzione riservata)