

Risposta n. 443

**OGGETTO: Agevolazioni prima casa e risoluzione atto di donazione per mutuo
consenso**

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

QUESITO

L'istante rappresenta che in data 7 ottobre 2005 ha donato ai genitori un'abitazione sita in X, per la quale aveva fruito delle agevolazioni "prima casa" in sede di acquisto avvenuto il 18 novembre 1998 e che in data 13 gennaio 2006, l'istante ha acquistato un immobile in Y, fruendo delle agevolazioni "prima casa".

Tenuto conto che l'interpellante intende risolvere per mutuo consenso l'atto di donazione del 7 ottobre 2005, chiede se detto atto determini la decadenza dalle agevolazioni "prima casa", di cui ha beneficiato con l'atto del 13 gennaio 2006.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta nessuna soluzione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In tema di risoluzione consensuale del contratto, il mutuo consenso assolve alla funzione di ritrattazione bilaterale di un negozio per concorde volontà delle parti.

Tale accordo è espressione dell'autonomia negoziale dei privati, i quali sono liberi di regolare gli effetti prodotti da un precedente negozio, avente ad oggetto anche il trasferimento di diritti reali immobiliari, indipendentemente dall'esistenza di eventuali fatti o circostanze sopravvenute, impeditive o modificative dell'attuazione dell'originario regolamento di interessi.

Sul punto i giudici di legittimità hanno affermato che *«lo scioglimento per mutuo consenso di un contratto a effetti traslativi realizza un nuovo trasferimento di proprietà. Tanto è vero che, laddove si tratti di immobili, anche per mutuo dissenso è richiesta la forma scritta ad substantiam, giustappunto perché, in base a simile fattispecie, viene operato un nuovo trasferimento del bene al precedente proprietario»* (...) *«Le imposte di registro, ipotecaria e catastale, percepibili sul trasferimento connesso all'atto, non hanno per oggetto l'atto in sé, ma - al pari di qualsiasi altra ipotesi di trasferimento di proprietà, quale che sia la persona che la effettua e a qualsiasi titolo ciò avvenga (vendita, donazione, successione, conferimento in società, o decisione giudiziaria) - l'effetto che ne consegue»* (cfr. Cassazione. sezione V, 19/02/2014, n. 3935).

Per le suesposte considerazioni, poiché la pattuizione con la quale si verifica la "retrocessione" del bene donato nuovamente in capo all'originario donante configura un nuovo contratto di donazione, si ritiene che nel caso in esame l'eventuale risoluzione per mutuo consenso dell'atto di donazione posto in essere dall'istante in data 7 ottobre 2005 non comporta la perdita dell'agevolazione "prima casa" fruita per l'acquisto dell'immobile in data 13 gennaio 2006.

L'agevolazione 'prima casa' fruita sul secondo acquisto non può essere, infatti,

revocata dall'Ufficio in quanto al momento della stipula dell'atto di compravendita non vi erano cause ostative di cui alla Nota II-*bis* posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, legate alla preesistenza di altro immobile acquistato con le agevolazioni, essendo stato il primo immobile oggetto di donazione in data anteriore al secondo acquisto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)