
Agevolazioni prima casa - Rassegna di giurisprudenza

di [Commercialista Telematico](http://www.commercialistatelematico.com)

Pubblicato il 15 Febbraio 2004

Rassegna giurisprudenziale sulle agevolazioni per la “prima casa” previste dalla legge n. 118/1985.

Le agevolazioni per la prima casa: rassegna giurisprudenziale

I benefici si applicano solo in caso di cessione a titolo oneroso.

Relativamente ad una fattispecie di trasferimento a titolo oneroso, tra padre e figlio, riqualificato come gratuito per la presunzione di liberalità, di cui all'articolo 25 del Dpr 643/1972, applicabile *ratione temporis*, la Corte ha precisato che, in tema di agevolazioni tributarie riguardanti l'acquisto di immobili destinati a uso abitativo, i benefici previsti dall'articolo 2 del D.L. n.12/85, convertito dalla L. 5 aprile 1985 n. 118, si applicano soltanto ai trasferimenti di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso, effettuati a titolo oneroso. Tale interpretazione risulta sia dalle finalità perseguite dalla legge n. 118/1985 sia dal tenore letterale della disposizione, che non è suscettibile di interpretazione analogica in quanto norma agevolativa.

(Cassazione, Sentenza n. 10889/03)

Soggetta a verifica l'agevolazione su un immobile in corso di ristrutturazione.

Le agevolazioni per la "prima casa" previste dalla legge n. 118/1985 spettano anche nel caso di acquisto di un immobile in corso di ristrutturazione, non immediatamente utilizzabile dall'acquirente: in tal caso, si renderà necessaria una attività di controllo degli uffici tributari, che dovranno verificare le caratteristiche "non di lusso" dell'abitazione quando la stessa verrà ultimata, o che l'acquirente la utilizzi quando ne avrà la concreta disponibilità.

(Cassazione, Sentenza n. 5297/01)

Immobili in corso di costruzione agevolati ma con condizioni.

Le agevolazioni "prima casa" previste dalla legge n. 168/1982 spettano anche nel caso di acquisto di un immobile in corso di costruzione, qualora l'immobile oggetto della compravendita abbia una potenziale destinazione abitativa; è pertanto ammessa la fruizione dei predetti benefici fiscali in caso di cessione di un fabbricato allo stato grezzo, purchè strutturalmente preordinato ad essere considerato un alloggio non di lusso.

(Cassazione, Sentenza n. 9150/00)

Sconto ai coniugi anche se con residenze diverse.

In tema di imposta di registro e di relativi benefici per l'acquisto della "prima casa", il requisito della residenza va riferito alla famiglia; per cui, ove l'immobile acquistato sia adibito a residenza della famiglia, non rileva la diversa residenza del coniuge di chi ha acquistato in regime di comunione.

(Cassazione, Sentenza n. 13085/03)

In quale documento fornire le dichiarazioni necessarie all'agevolazione.

Al fine di fruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" previste dall'articolo 2 del D.L. n. 12/85, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985 n. 118, le formalità ivi prescritte, ossia le dichiarazioni del compratore di non possedere altro fabbricato destinato ad abitazione nel Comune dove è situato l'immobile acquistato, di volerlo adibire a propria abitazione, e di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dalla disposizione, devono essere adempiute, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto avente a oggetto tale abitazione. Ciò comporta che nel caso di trasferimento di un'unità abitativa a un coniuge disposto nel verbale di separazione consensuale, la richiesta delle agevolazioni e la contestuale dichiarazione circa l'esistenza dei detti presupposti va formulata nel verbale di separazione stesso, che tiene luogo dell'atto pubblico di acquisto.

(Cassazione, Sentenza n. 7437/03)

Termine iniziale per la decadenza dell'azione di controllo del Fisco.

L'avviso di liquidazione dell'imposta di registro con aliquota ordinaria e connessa soprattassa, a carico del compratore di un immobile abitativo che abbia indebitamente goduto, in sede di registrazione del contratto, del trattamento agevolato di cui all'articolo 1, comma 6, L. 22 aprile 1982, n. 168, è soggetto a termine triennale di decadenza, ai sensi e nel vigore dell'art. 74, comma 2, del Dpr 634/1972 (ora art. 76, comma 2, del Dpr n. 131/86), a partire dal giorno della registrazione, quando i benefici non spettino per la falsa dichiarazione, nel contratto, dell'indisponibilità di altro alloggio o della mancata fruizione in altra occasione dell'agevolazione, o per l'enunciazione, nel contratto stesso, di un proposito di utilizzare direttamente il bene ai fini abitativi già smentito da circostanze in atto; quando detto enunciato proposito, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguito o ineseguibile, il termine decorre dal giorno nel quale si sia verificata quest'ultima situazione.

(Cassazione, Sentenza n. 2426/03)

Decadenza dai benefici anche per cause di forza maggiore.

E' legittima l'applicazione delle imposte nella misura ordinaria anche se il mancato riacquisto, entro l'anno, di un altro immobile destinato ad abitazione principale sia dovuto a causa di forza maggiore.

In particolare, la Corte ha preso in esame il caso di due coniugi che, in ragione delle difficoltà incontrate nella definizione dei loro rapporti economici, a seguito della loro separazione personale, non avevano proceduto all'acquisto di un'altra abitazione entro l'anno.

(Cassazione, Sentenza n. 2552/03)

Termine di decadenza per l'azione di controllo del Fisco.

Si prescrive in tre anni e non in dieci il diritto dell'ufficio alla revoca delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"; ciò perché l'importo richiesto con l'avviso di liquidazione deve essere considerato un'imposta complementare e non un semplice recupero di un carico tributario.

(Cassazione, Sentenza n. 12988/03)

La rinuncia al beneficio non può legittimare il successivo uso di un altro analogo.

Non è possibile fruire dell'agevolazione prevista per l'acquisto della "prima casa", in attuazione del regime introdotto dalla legge n. 118/1985, e successive proroghe, previa rinuncia ad un precedente analogo beneficio, conseguito in virtù della medesima disciplina, stante l'espresso divieto derivante dall'art. 2, primo comma, della citata legge (di conversione del D.L. n. 12/1985) ed il carattere negoziale, non revocabile per definizione, della precedente dichiarazione di voler fruire del beneficio.

(Cassazione, Sentenza n. 229/03)

Ancora sulla spettanza delle agevolazioni (anche) in caso di acquisto di immobile in costruzione.

I benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" spettano anche all'acquirente di un immobile in corso di costruzione, da destinare ad abitazione "non di lusso".

Tuttavia tali benefici possono essere conservati soltanto a condizione che la finalità, dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile avente le caratteristiche "non di lusso" richieste dalla legge a propria abitazione, venga realizzata entro il termine triennale di decadenza stabilito per

l'esercizio del potere di accertamento dall'Ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire dell'agevolazione.

(Cassazione, Sentenza n. 3604/03)

Il ritardo nell'utilizzo come abitazione causa la decadenza dal beneficio fiscale.

Confermando la pronuncia della Commissione tributaria centrale, che aveva ritenuto giustificata la pretesa dell'Ufficio alla tassazione a tariffa piena della vendita di un appartamento occupato da un inquilino, dal momento che l'acquirente non aveva assunto alcuna concreta iniziativa per conseguire la disponibilità dell'immobile sfrattando l'inquilino stesso, la Corte ha affermato che i benefici fiscali sono, per loro natura, subordinati al serio perseguimento (e quindi al raggiungimento) dello scopo per cui vengono concessi, ancorché nella legge non sia esplicitamente indicato un termine per tale adempimento; pertanto la mancata utilizzazione da parte dell'acquirente di un'abitazione acquistata usufruendo dei benefici "prima casa" determina la perdita dei benefici stessi a meno che tale mancata utilizzazione sia giustificata da gravi ostacoli di natura oggettiva, quali la natura particolare del diritto reale concretamente acquistato (ad esempio, la mera nuda proprietà del bene), o la morte dello stesso acquirente.

(Cassazione, Sentenza n. 4714/03)

Il beneficio spetta anche se per motivi di lavoro si è obbligati a trasferirsi lontano dalla casa già posseduta.

Non è di ostacolo all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" di cui alla nota II-bis, lettera b), all'art. 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nel testo risultante dopo le modifiche apportate dall'art. 16, comma 1, del D.L. n. 155/1993 modificato in sede di conversione dalla L. n. 243/1993 (applicabile *ratione temporis* al caso di specie), la circostanza che l'acquirente dell'immobile, determinato ad adibire il cespite acquistato a propria abitazione, fosse proprietario di analogo immobile in diverso comune, quando, data la distanza dal luogo di lavoro del contribuente, tale immobile non era più idoneo, per insindacabile apprezzamento del giudice di merito, ad essere individuato quale sede dell'alloggio principale.

(Cassazione, Sentenza n. 2418/03)

Il beneficio spetta anche nel caso di possesso di immobile inidoneo all'abitazione.

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 4% per i trasferimenti di case di abitazione non di lusso è necessario che l'immobile sia ubicato nel Comune di residenza dell'acquirente e che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione. Il requisito della impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato sussiste nel caso di carenza di alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi e quindi non resta escluso dalla proprietà di altro appartamento, ove l'interessato deduca e dimostri che non sia in grado, per dimensioni e complessive caratteristiche, di soddisfare dette esigenze. L'inadeguatezza dell'altra abitazione si configura anche nel caso in cui l'alloggio posseduto sia a notevole distanza dal luogo dove chi ne acquisti un altro abbia la residenza o il luogo di lavoro.

(Cassazione, Sentenza n. 16774/02)

Decorrenza e termine per l'esercizio dell'azione di controllo da parte del Fisco.

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa", previsti dagli articoli 1, comma 6, della legge 22 aprile 1982 n. 168 e 2, comma 1, del D.L. n. 12/85 (convertito, con modificazioni, dalla suddetta legge), in favore dell'acquirente di immobile destinato ad abitazione "non di lusso", possono essere conservati a condizione che il contribuente realizzi l'intento (dichiarato nell'atto di acquisto) di destinare l'immobile a propria abitazione entro il termine triennale di decadenza stabilito (ex articolo 74 del Dpr 26 ottobre 1972 n. 634, poi articolo 76 del Dpr 26 aprile 1986 n. 131) per l'esercizio del potere di accertamento dell'ufficio. Di conseguenza, deve ritenersi che il detto termine decadenziale dell'azione dell'ufficio inizi a decorrere dal momento in cui l'intento del contribuente sia rimasto definitivamente ineseguito, e quindi (giacchè il termine a disposizione del contribuente non potrà essere giammai più ampio di quello in sé previsto per i controlli) al massimo dalla scadenza del triennio dalla registrazione dell'atto.

(Cassazione, Sentenza n. 3608/03)

Trasferimento di residenza e beneficio.

In tema di imposta di registro, l'articolo 2 del D.L. n. 12/85, convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118, richiede, per la fruizione dei benefici previsti, che l'immobile venga acquistato nel comune di residenza o in quello in cui si svolge l'attività lavorativa del compratore e che lo stesso venga effettivamente impiegato a uso abitativo. A tali fini, ferma restando, quanto alla determinazione della residenza, la prevalenza del dato anagrafico sulle risultanze fattuali, in base al principio della unicità del procedimento amministrativo inteso al mutamento dell'iscrizione anagrafica, sancito anche dall'articolo 18, comma 2, del Dpr 30 maggio 1989 n. 223 (contenente il regolamento anagrafico della popolazione residente) - che, nell'affermare la necessità della saldatura temporale tra cancellazione dall'anagrafe del Comune di precedente iscrizione e iscrizione in quella del Comune di nuova residenza, stabilisce che la decorrenza "è quella della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel comune di nuova residenza" - il beneficio fiscale della "prima casa" spetta a coloro che, pur avendone fatto formale richiesta, al momento dell'acquisto dell'immobile non abbiano ancora ottenuto il trasferimento della residenza nel Comune in cui è situato l'immobile stesso.

(Cassazione, Sentenza n. 18077/02).