
Abuso del diritto e agevolazioni prima casa

di [Roberta De Marchi](#)

Publicato il 23 Marzo 2012

Il contribuente che acquista la prima casa usufruendo delle previste agevolazioni e non si trasferisce nell'immobile acquistato, può vedersi contestato un comportamento abusivo a fini fiscali.

Agevolazioni prima casa e abuso del diritto

Con ordinanza n. 1530 del 2 febbraio 2012 (ud. 10 gennaio 2012) la Corte di Cassazione si è occupata di eventuali aspetti elusivi nell'ambito delle agevolazioni prima casa, in presenza di una residenza di fatto e non anagrafica.

Il fatto e il diritto

Il contribuente ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza n. 218/66/2009 della CTR della Lombardia, sez. dist. di Brescia, che aveva confermato la sentenza di primo grado, di rigetto di un ricorso contro un avviso di liquidazione di imposte di registro (e connesse sanzioni) per intervenuta decadenza dai benefici per l'acquisto della prima casa, non avendo egli ivi trasferito, nel termine di legge, la residenza.

Il collegio ritiene che i motivi addotti dal contribuente sono infondati, alla luce della consolidata giurisprudenza della Corte;

“giurisprudenza attestata sul principio che i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa spettano unicamente a chi possa dimostrare, in base alle risultanze anagrafiche, di risiedere o di lavorare nel comune dove ha acquistato l'immobile, senza che a tal fine possano essere prese in considerazione situazioni di fatto contrastanti con le risultanze dette (v. per tutte Cass. n. 1173/2008)”.

La Corte rileva che un simile principio è dettato in chiara funzione antielusiva, per la considerazione che un beneficio fiscale deve essere ancorato ad un dato certo, certificativo della situazione di fatto enunciata nell'atto di acquisto; donde la manifesta infondatezza dei riferimenti a presunte violazioni di disposizioni costituzionali.

Inoltre, rileva la Corte, la CTR ha ritenuto assorbita ed irrilevante la questione dell'asserita prova dell'avvenuto stabilimento nell'immobile di una residenza di fatto.

Brevi riflessioni

Il complesso quadro normativo previsto per l'applicazione di benefici fiscali cd. I casa prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (3%) o alternativamente l'Iva con aliquota ridotta (4%), e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Per poter godere delle agevolazioni fiscali è necessario che :

- l'abitazione oggetto di trasferimento sia un'abitazione "non di lusso";
- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione;
- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiarare:
- di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);
- di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato (se si è già goduto dei benefici prima casa è possibile goderne nuovamente se quanto acquistato in passato non è più nella titolarità del soggetto acquirente, all'atto del nuovo acquisto);

- di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà od in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni " prima casa ", a partire da quelle previste dalla legge 22.04.82 n. 168 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

L'acquirente decade dai benefici goduti ogniqualvolta l'Amministrazione Finanziaria accerti la mendacità della dichiarazione resa di possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, o non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile, oppure venda, o effettui una donazione, prima di cinque anni dell'acquisto e non proceda al riacquisto, entro 1 anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Ricordiamo che con la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 l'Amministrazione finanziaria ha fornito numerosi chiarimenti sui diritti ed i doveri di chi acquista la prima abitazione agevolata, rivedendo – talvolta – posizioni precedentemente assunte.

Sul punto specifico della residenza viene rilevato che ai fini della corretta valutazione del requisito, dovrà considerarsi che il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al comune, ai sensi dell'art. 18, commi 1 e 2, del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente) la dichiarazione di trasferimento (cfr. circolare n. 1/E del 1994, capitolo I, paragrafo 2, lettera b).

In tema di residenza, dopo l'intervento di prassi n. 38/2005, la risoluzione n. 140/E del 10 aprile 2008, ha precisato che "... per il godimento dell'agevolazione prima casa non è più previsto l'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione principale (v. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E). Il venir meno del predetto obbligo, però, non esclude che vi sia un nesso causale tra l'agevolazione prima casa e l'immobile acquistato fruendo di detta agevolazione".

Ciò detto, continua la risoluzione, "è fondato ritenere, infatti, che il legislatore, in considerazione della rilevanza sociale che riveste la casa di abitazione di proprietà, abbia inteso agevolare l'acquisto anche nell'ipotesi in cui il beneficiario stabilisca la residenza in un altro immobile, purché quest'ultimo sia ubicato nello stesso comune dove si trova quello acquistato con l'agevolazione prima casa".

Alla luce di quanto precede, le Entrate ritengono che il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa non comporti decadenza dall'agevolazione in trattazione qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.

L'ipotesi di forza maggiore, peraltro, deve essere intesa¹

“quando si verifica e sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato, vale a dire un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento (v. risoluzione 1° febbraio 2002, n. 35/E)”.

Sul punto, per tutte, richiamiamo l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 24926 del 26 novembre 2009 (ud. del 21 ottobre 2009), che ha ribadito che, ai fini della concessione dei benefici tributari per l'acquisto della prima casa, l'acquirente ha l'obbligo di stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, non rilevando alcun fatto impeditivo.

La Corte ha ritenuto manifestamente fondato il motivo di ricorso, con il quale, denunciando la violazione dell'art. 1, nota 2-bis, della parte 1' della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo sostituito dalla L. n. 549 del 1995, art. 3, si censura la suddetta ratio decidendi;

“essa, infatti, non è conforme alla consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo la quale, in tema di imposta di registro, la fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa richiede, in base alla disciplina introdotta a partire dal D.L. n. 12 del 1985, art. 2 che l'immobile sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha, ovvero - come previsto dalle norme successivamente introdotte - stabilisca la residenza entro un determinato termine dall'acquisto (nella specie, regolata razione temporis dalla L. n. 549 del 1995, art. 3, un anno), senza che, attesa la lettera e la formulazione delle norme medesime, alcuna rilevanza giuridica possa essere riconosciuta nè alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, nè all'eventuale ottenimento della residenza oltre il termine fissato, essendo quest'ultima presupposto per la concessione del beneficio e trattandosi di normativa agevolativa e quindi di stretta interpretazione (cfr. Cass. nn. 8377 del 2001, 26115 del 2005, 1173 e 4628 del 2008)”.

23 marzo 2012

Roberta De Marchi

1 Cfr. Corte di Cassazione sez. I con sentenza n. 1616 del 19 marzo 1981.