
Se la burocrazia fa perdere le agevolazioni prima casa...

di [Francesco Buetto](#)

Publicato il 26 Novembre 2012

E' obbligatorio il trasferimento nel Comune in cui si è comprato l'immobile, entro 18 mesi: eventuali lungaggini burocratiche fanno perdere l'agevolazione prima casa!

Con sentenza n. 17597 del 12 ottobre 2012 (ud. 12 luglio 2012) la Corte di Cassazione ha negato le agevolazioni prima casa, in conseguenza del mancato trasferimento della residenza, nel comune dell'immobile acquistato, nel prescritto termine di diciotto mesi, pur in presenza di lungaggini burocratiche che ne hanno impedito il trasloco.

Il processo

Il contribuente propone ricorso avverso l'avviso di liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate, a seguito della revoca dei benefici "prima casa" ottenuti, ai sensi della L. n. 162 del 1982 e successive modificazioni ed integrazioni, in occasione dell'acquisto, in data 22.01.2002, di un appartamento ubicato nel Comune di F..

La revoca era fondata sull'intervenuta decadenza del contribuente dall'agevolazione, in conseguenza del mancato trasferimento della residenza, nel comune dell'immobile acquistato, nel prescritto termine di diciotto mesi.

A fondamento del ricorso, il contribuente, evocò lungaggini burocratiche, connesse al cambio della residenza anche in funzione del suo status di cittadino extracomunitario, e fece, comunque, presente che, nell'immobile in questione, abitava e svolgeva la propria attività professionale di consulente teatrale.

L'adita commissione tributaria respinse il ricorso, con decisione confermata, in esito all'appello del contribuente, dalla commissione regionale.

In particolare, i giudici di appello affermarono la legittimità del provvedimento impugnato, il base al rilievo che,

“al momento dell'acquisto, il contribuente non svolgeva la propria attività professionale nel comune dell'immobile acquistato ed alla considerazione che il trasferimento di fatto nell'immobile nel termine di diciotto mesi, in assenza del trasferimento della residenza anagrafica, non integra condizione idonea ad impedire la decadenza dal beneficio e la sua revoca”.

La decisione della Corte

La Corte prende avvio dal dettato normativo, secondo cui, ai sensi dell'art. 1, Nota 2 Bis della Tariffa, Parte 1, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, l'agevolazione fiscale prevista per l'acquisto della "prima casa" compete se l'immobile è ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o ve la stabilisca entro diciotto mesi dalla data dell'acquisto ovvero se l'immobile è ubicato nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività.

“Il trasferimento dell'attività lavorativa dell'acquirente nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato in un momento successivo all'acquisto, non costituisce, dunque, requisito per il godimento dell'agevolazione, in forza dello stesso tenore del dato normativo (che è di stretta interpretazione: v. Cass. 6905/11, 5570/11)”.

Posto ciò, la Suprema Corte richiama precedenti pronunce, in forza delle quali

“è consolidato il principio secondo cui - in tema di imposta di registro e ai sensi del comma 2 bis della nota all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - ai fini della fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa assume rilievo la residenza anagrafica dell'acquirente (già stabilita o da trasferire, nel termine prescritto, nel comune dell'immobile acquistato), mentre nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico (cfr Cass. 1530/12, 14399/10, 4628/08, 1173/08, 22528/07, 18077/02, 8377/01); ciò anche in rapporto alle ineludibili esigenze di celerità e certezza nell'applicazione

dell'agevolazione”.

Alla stregua delle considerazioni che precedono ed atteso che dall'accertamento in fatto operato dal giudice del merito emerge che, all'atto dell'acquisto, il contribuente non svolgeva la propria attività lavorativa nel Comune dell'immobile, la Corte ha rigettato il ricorso e condannato il contribuente al pagamento delle spese del giudizio, liquidate in complessivi Euro 3.500,00, oltre spese generali ed accessori di legge.

La perdita delle agevolazioni prima casa - Breve nota

Le agevolazioni “prima casa” sono state introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, e sono disciplinate dalla nota II - bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al T.U. n. 131/86, in materia di imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n. 155 del 22 maggio 1993, convertito dalla legge n. 243 del 19 luglio 1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato art. 16, nonché dal D.Lgs. n. 437/90, dal D.P.R. n. 643/72 e dalla Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. n. 633/72.



Il complesso quadro normativo sopra indicato prevede l'applicazione di benefici fiscali per gli atti a titolo oneroso che comportano il trasferimento della piena proprietà o della nuda proprietà, abitazione, uso ed usufrutto relativi ad unità immobiliari non aventi le caratteristiche d'abitazioni di lusso, secondo quanto previsto dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Il regime agevolato attualmente in vigore - cfr. art. 3, c. 131, della legge n. 549/95 e art. 7, comma 6, della legge n. 488/99 - 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 " (anche se non ultimata, purchè rimanga l'originaria destinazione) secondo quanto indicato dal già citato D.M. 2 agosto 1969 e pertanto riconducibile nelle categorie catastali comprese tra A1 e A11, esclusa l'A10;
- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza¹ o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione; per gli italiani trasferiti all'estero per motivi di lavoro, l'immobile deve essere situato nel comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro (che può essere anche un soggetto non imprenditore) , mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale;
- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiara:
- 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 o 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).

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa competono anche a quei cittadini che possiedono nello stesso comune un'altra abitazione se questa è inidonea all'abitazione² in rapporto alla situazione personale del contribuente (la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 6476 del 18 luglio 1996, ha precisato che le agevolazioni possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente possieda un altro alloggio che non sia "concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi", requisito che deve essere verificato con riguardo alle circostanze relative alla situazione personale del contribuente.

Se infatti il contribuente già possiede un immobile, anche abitativo, ma inidoneo ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile e alla sua famiglia, può comunque godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto del nuovo immobile: la situazione di inidoneità deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza allegazione di elementi atti a evidenziarla).

Come si vede, rispetto alla normativa antecedente - art.1, c. 6, della legge 22 aprile 1982, n.168 - non è più necessario che il contribuente destini l'immobile acquistato ad abitazione propria e/o dei familiari (è agevolato, pertanto, anche l'acquisto di una casa già locata se sussistono le condizioni sopra viste).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto di alcune pertinenze destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, anche se effettuate con atto separato, e per non più di una delle seguenti : cantina o soffitta, rimessa o box auto; tettoia o posto auto.

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.

Nell'ipotesi di decadenza l'acquirente deve corrispondere la differenza d'imposta, gli interessi di mora e la sanzione amministrativa del 30%.

La sanzione, tuttavia, non si applica qualora la dichiarazione mendace prestata in sede di contratto preliminare sia determinata da eventi successivi non dipendenti dalla volontà dell'acquirente, per esempio acquisizione di un immobile idoneo per abitazione, per successione mortis causa.

La condizione della residenza

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 20083, 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 agevolarne 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 intesa

“4quando 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)”.

In definitiva, qualora gli Uffici dovessero ritenere che il mancato trasferimento da parte dell'interpellante nel termine di diciotto mesi della residenza nell'immobile acquistato sia dipeso da un evento impreveduto ed inevitabile, verificatosi successivamente all'acquisto dell'immobile, che abbia reso impossibile l'avveramento nel termine di legge della condizione di cui alla lettera a della nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, deve concludersi che tale evento, concretizzando una causa di forza maggiore, non dia luogo a decadenza dall'agevolazione prima casa.

Ricordiamo che la Corte di Cassazione, con ordinanza n. 24926 del 26 novembre 2009 (ud. del 21 ottobre 2009), aveva già avuto modo ancora una volta di ribadire 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.

Per la Corte,

“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 ratione 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)”.

26 novembre 2012

Francesco Buetto

NOTE

1 Cfr. R.M. n. 76/E del 26 maggio 2000.

2 Per approfondimenti cfr. circolare n. 1/E del 2.03.94.

3 Cfr. Montesano, Agevolazioni prima casa: gli effetti del mancato stabilimento della residenza per causa di forza maggiore, in *il Fisco*, n. 22/08, pag. 3963.

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