

---

## Bonus prima casa anche senza residenza

---

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 22 Febbraio 2013

Per cause di forza maggiore è possibile trasferire la residenza anche dopo i 18 mesi previsti dalla norma, senza perdere il diritto all'agevolazione; inoltre, il trasferimento della residenza non serve se il contribuente svolge la sua attività (anche diversa da quella lavorativa) presso il comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato.

La [sentenza della Corte di Cassazione del 9 novembre scorso, numero 19561](#), fornisce l'occasione per evidenziare che **vi sono situazioni in cui il contribuente, per fruire del beneficio fiscale *de quo*, non è tenuto a trasferire la propria residenza entro 18 mesi presso il comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato.** O meglio, anche se il trasferimento avviene tardivamente, tale ritardo non comporta il disconoscimento dell'agevolazione.

Si vedranno, quindi, nel prosieguo quali sono le condizioni a tal fine richieste.

La Suprema Corte, inoltre, con la sentenza del 12 ottobre 2012, n. 17597, sebbene incidentalmente, ha confermato che un contribuente può fruire dell'agevolazione *de qua* anche per acquistare un immobile nel comune presso il quale svolge già la sua attività al momento dell'acquisto.

Su questo punto, infine, vi è stato un chiarimento dell'Agenzia delle Entrate, in risposta all'interpellanza parlamentare del 7 novembre scorso, numero 5-08387: secondo i tecnici del Fisco, per "attività" del contribuente deve intendersi non soltanto quella lavorativa sottoforma di contratto a tempo indeterminato, ma anche determinato, nonché un'eventuale attività di volontariato, sportiva o di studio.

### Inabitabilità quale esimente temporale

La nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986, prevede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota ridotta al 3%, ovvero alternativamente dell'Iva al 4%, agli atti

traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, purché ricorrano le seguenti condizioni:

- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

Con la pronuncia in commento, gli Ermellini si sono occupati della prima condizione, ovvero del trasferimento della residenza entro diciotto mesi dalla data di acquisto agevolato dell'immobile.

Nel caso di specie, il trasferimento della residenza entro il predetto termine non era stato possibile per motivi di "forza maggiore", atteso che l'immobile era occupato al momento dell'acquisto ed era stato tardivamente rilasciato. Inoltre, risultando altresì privo di impianto termico ed elettrico, era stato necessario ulteriore tempo per adeguarlo alla normativa vigente e renderlo abitabile.

I Giudici d'appello, però, non avevano considerato tali circostanze sufficienti ad escludere il disconoscimento operato dal Fisco dell'agevolazione de qua, per mancato trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi dall'atto notarile.

La Cassazione, ribaltando la pronuncia di merito ed accogliendo il ricorso proposto dal contribuente, ha stabilito, invece, che il collegio del riesame aveva erroneamente non attribuito rilievo a dette circostanze,

sicché la causa è stata rinviata ad altra sezione della Commissione tributaria regionale.

Anche la C.T.P. Pisa aveva già stabilito, con la sentenza del 26.1.2009 n. 5, che la causa di forza maggiore risulta integrata quando il contribuente non ha potuto trasferire la propria residenza nell'abitazione perché priva dei requisiti dell'abitabilità (nella specie era priva di allacciamento alla rete fognaria), e tale situazione non era nota al momento dell'acquisto.

In passato la giurisprudenza di legittimità si è più volte occupata delle cause di forza maggiore, stabilendo che:

- non costituisce in linea di principio causa di forza maggiore - e determina pertanto la decadenza dal beneficio di cui al D.P.R. n. 131 del 1986 nell'ipotesi in cui non risulti osservato il termine di diciotto mesi concesso dalla medesima normativa per il trasferimento della residenza nel Comune ove risulta ubicato il bene da adibire ad abitazione - una infiltrazione di acque reflue nell'immobile di riferimento. Un siffatto accadimento, invero, può assumere i caratteri della forza maggiore nella sola ipotesi in cui venga di fatto provato che la sua insorgenza, il suo protrarsi, ovvero il verificarsi di eventuali complicanze, idonee a rendere particolarmente lunga e difficile la riparazione, siano stati tali da impedire in modo assoluto e per tutto il tempo a disposizione non solo la permanenza nell'immobile, ma altresì l'ottenimento del trasferimento della residenza anagrafica (Cass. del 26 gennaio 2010, n. 1392).
- 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. È pertanto 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 (Cass. del 28 marzo 2003, n. 4714).

Mette conto, infine, di ricordare che anche l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata sulla questione, stabilendo che:

- un evento sismico costituisce, per i comuni disastriati, una causa di forza maggiore idonea a impedire la decadenza dall'agevolazione "prima casa", se accaduto in pendenza del termine entro

cui stabilire la residenza nel comune dell'immobile acquistato (ris. 35/E del 1 febbraio 2002).

- la sopravvenuta inagibilità ed inabitabilità dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" costituisce causa di forza maggiore che giustifica il mancato trasferimento della residenza entro il termine previsto dalla legge (ris. 140/E del 10 aprile 2008).

## **L'attività è alternativa alla residenza**

La nota II-bis già riportata nel precedente paragrafo riconosce l'agevolazione in oggetto anche per l'acquisto di un'abitazione non di lusso ubicata nel comune in cui il contribuente svolge la sua attività. Si tratta, in effetti, di un requisito alternativo a quello della residenza, atteso che, in tal caso, quest'ultima può anche essere in un comune diverso da quello in cui è ubicato l'immobile oggetto di acquisto agevolato e non serve che venga trasferita entro diciotto mesi, se il contribuente presso tale comune svolge già la sua attività.

Con la pronuncia 17597 del 12 ottobre 2012, la Cassazione ha fornito un importante chiarimento in proposito. Gli Ermellini hanno nuovamente ribadito, infatti, che, ai sensi dell'art. 1, nota II-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).

Secondo la Suprema Corte, pertanto, qualora si assuma come requisito legittimante la "prima casa" quello dell'attività e non della residenza, allora tale attività deve essere svolta dal contribuente nel comune di ubicazione dell'immobile già al momento dell'acquisto di quest'ultimo, non essendo rilevante, ai fini agevolativi, che essa venga successivamente trasferita. In tale ultimo caso, infatti, non compete il beneficio fiscale in oggetto.

## Concetto di attività ad ampio raggio

Per quanto attiene, infine, alla delimitazione dell'ambito operativo della sopra richiamata disposizione, che consente di fruire del beneficio fiscale de quo nel caso in cui il contribuente acquisti un'abitazione non di lusso nel comune in cui svolge la sua attività, è recentemente intervenuta l'Agenzia delle Entrate, in occasione della risposta all'interrogazione parlamentare del 7 novembre 2012, numero 5-08387.

L'Amministrazione Finanziaria ha ricordato, innanzitutto, che, con la circolare 2 marzo 1994, n. 1, era già stato chiarito che con il termine "attività" il legislatore ha inteso ricomprendere ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportiva. Tale interpretazione era stata successivamente confermata con la circolare 1° marzo 2001, n. 19, con la quale era stato precisato che l'acquirente può fruire delle agevolazioni anche se non residente nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, purché svolga in quell'ambito territoriale la propria attività, ancorché non remunerata; a tale proposito era stato ribadito quanto detto nella già richiamata circolare n. 1/E del 2 marzo 1994.

L'Agenzia delle Entrate, quindi, in sede di risposta all'interpellanza parlamentare sopra indicata, ha affermato che l'ampiezza del termine «attività» utilizzato dal legislatore consente, dunque, di ricomprendervi, qualsiasi tipologia di attività, ancorché non produttiva di reddito. Tra di esse, pertanto, possono annoverarsi anche attività che non sono caratterizzate, per loro stessa natura, dall'esistenza di un rapporto stabile, quale ad esempio la prestazione di attività di volontariato, di attività di studio o di attività sportiva.

Sulla base delle interpretazioni già rese, l'Agenzia ha precisato, quindi, che, anche in presenza di una attività di lavoro subordinato a tempo determinato, l'acquirente può beneficiare, per l'acquisto dell'immobile situato nel comune in cui svolge detta attività, delle agevolazioni «prima casa», sempreché sussistano tutte le altre condizioni previste dalla normativa di riferimento.

22 febbraio 2013

Alessandro Borgoglio

