
Per le agevolazioni prima casa non basta la residenza di fatto

di [Francesco Buetto](#)

Publicato il 26 Aprile 2013

per godere delle agevolazioni fiscali sull'acquisto della prima casa, l'acquirente dell'immobile deve trasferirsi nei tempi previsti dalla legge e far risultare il trasferimento all'anagrafe

Con l'ordinanza n. 6834 del 19 marzo 2013 (ud .13 febbraio 2013) la Corte di Cassazione torna ad occuparsi di agevolazioni prima casa.

La fattispecie

Il mancato trasferimento della residenza anagrafica nel diverso Comune in cui l'immobile si trova, era stato dovuto a mera dimenticanza, ma la documentazione acquisita comprovava che in realtà gli acquirenti vi abitavano di fatto sin dal mese di maggio 2003.

Tale dato veniva ritenuto sufficiente dai giudici di secondo grado per fruire dell'agevolazione prima casa.

La sentenza della Cassazione

Per la Corte, il pensiero della CTR, che non considerava che il dato anagrafico è indispensabile per la fruizione del beneficio in argomento, non potendo avere rilievo alcuno la negligenza, peraltro adotta, potendo giustificare l'omissione soltanto la forza maggiore, ovvero il lavoro prestato all'estero o nello stesso Comune in cui l'unità immobiliare sia ubicata, è errato.

Infatti, in tema di imposta di registro ai sensi del comma 2-bis, della nota all'art. 1, tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (comma applicabile *ratione temporis*, introdotto dal D.L. 22 maggio 1993, n. 155, art. 16, conv. in L. 19 luglio 1993, n. 143), che ricalca sostanzialmente la disposizione contenuta nel D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, art. 2, conv. in L. 5 aprile 1985, n. 118. la fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa richiede che l'immobile sia ubicato nel Comune ove l'acquirente ha la residenza. *“Attesa la lettera e la formulazione della norma, nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, come nella specie, o all'eventuale successivo ottenimento della residenza, essendo quest'ultima presupposto per la concessione del*

beneficio che deve sussistere alla data dell'acquisto, ovvero entro il termine prescritto. Semmai avrebbe potuto darsi considerazione alla dedotto dato fattuale soltanto ove i contribuenti stessi avessero dimostrato di essersi attivati tempestivamente, e che l'eventuale ritardo fosse stato dovuto unicamente all'ente territoriale, ipotesi non ricorrente nel caso in esame (Cfr. anche Cass. Ordinanza n. 1530 del 02/02/2012, Sentenza n. 4628 del 22/02/2008). Nè è possibile alcuna interpretazione di tale normativa che ne amplii la sfera operativa, atteso che, com'è noto, le previsioni relative ad agevolazioni o benefici in genere in materia fiscale non sono passibili di interpretazione analogica (V. pure Cass. Sentenza n. 10807 del 28/06/2012)".

Breve nota

Il complesso quadro normativo, peraltro ripercorso dalla Corte di Cassazione nella sentenza che si annota, 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 ed art. 7 c. 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 residenza (cfr. R.M. n. 76/E del 26 maggio 2000) 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 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 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).

Gli ultimi interventi giurisprudenziali

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 né alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, né 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)”*.

Successivamente, la Corte di Cassazione, nell'ordinanza n.21730 del 4 dicembre 2012, ha affermato che non indicare il luogo di lavoro nel comune ove è ubicato l'immobile, nonostante l'atto integrativo, costa la perdita delle agevolazioni prima casa. Il requisito, nel caso di specie, il luogo in cui l'acquirente svolge l'attività lavorativa, deve essere indicato nell'atto del notaio e dimostrato con la presentazione contestuale della documentazione attestante il possesso dei requisiti e con l'atto di rettifica il contribuente, prima della notifica dell'avviso fiscale, avrebbe dovuto indicare che l'immobile era ubicato nel luogo in cui svolgeva attività lavorativa o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla

giurisprudenza di legittimità.

Ancora, con la 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. 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”*.

E da ultimo, con l'ordinanza n. 271 dell'8 gennaio 2013 (ud. 11 dicembre 2012) la Corte di Cassazione ha confermato che i benefici prima casa spettano solo se il contribuente risiede o lavora nel comune ove ha acquistato l'immobile. Nel caso in questione, la Corte cassa il ragionamento operato dalla CTR che faceva riferimento ad una bolletta per la fornitura di energia elettrica e ad una dichiarazione del Maresciallo dei Carabinieri, che la stessa CTR definisce *“oggettivamente resa in termini generici”*. Infatti, i giudici di secondo grado non danno contezza dell'iter logico seguito e dei concreti elementi utilizzati nel percorso decisionale, per giungere ad affermare il trasferimento di residenza, considerato, peraltro, che lo stesso Maresciallo dichiarante aveva riferito di dimora giustificata dalla *“paura di subire furti del materiale edile lì riposto e custodito”* e non anche di trasferimento di residenza del nucleo familiare e del relativo arredo. La Cassazione, di conseguenza, valorizza le circostanze fattuali evidenziate dall'Agenzia delle Entrate, quali le risultanze del certificato storico di residenza, nonché che la bolletta esibita non afferiva ad utenza per l'approvvigionamento di energia elettrica di una casa per civile abitazione, bensì funzionale alla mera esecuzione dei lavori edili.

26 aprile 2013

Francesco Buetto