Le agevolazioni prima casa spettano anche in caso di acquisto all'asta

di Francesco Buetto

Pubblicato il 5 Luglio 2013

se il contribuente ha diritto alle agevolazioni prima casa, ne può usufruire anche se acquista l'immobile tramite un'asta pubblica

Con la sentenza n. 9569 del 19 aprile 2013 (ud. 20 marzo 2013) la Corte di Cassazione ha riconosciuto la spettanza delle agevolazioni prima casa anche nel caso di acquisto all'asta, se richieste.

IL PRINCIPIO

Il godimento dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa presuppone, tra l'altro, che il contribuente manifesti la volontà di fruirne nell'atto di acquisto dell'immobile, dichiarando espressamente pena l'inapplicabilità dei benefici stessi:

a) di volersi stabilire nel Comune dove si trova l'immobile;

b) di non godere di altri diritti reali su immobili siti nello stesso comune;

c) di non avere già fruito dei medesimi benefici, secondo quanto prescritto dalla Nota 2 bis della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (nel testo vigente ratione temporis; cfr. Cass. n. 3449 del 2009).

Per la Corte, "*la necessità della collaborazione del contribuente per il godimento dell'agevolazione, dovuta alla formulazione delle corrispondenti dichiarazioni, da rendersi in seno all'atto di acquisto, ha indotto questa Corte (Cass. n. 14117 del 2010; Ord. 23588 del 2011) a ritenere, in modo condivisibile, che il caso in esame costituisca un'eccezione - unitamente alle ipotesi in cui sia esplicitamente prevista la presentazione di un'istanza - al principio generale, desumibile dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 77, secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione non è perduta, essendo possibile, sia pur con gli ovvi limiti temporali, rimediare all'erronea*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

imposizione (così Cass. n 10354 del 2007 e 14117 del 2010 cit.)".

Le prescritte manifestazioni di volontà vanno dunque rese, attenendo ai presupposti dell'agevolazione, "*anche, quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei relativi benefici rendendosi acquirente in sede di vendita forzata; in tal caso egli dovrà provvedere a rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene*".

La norma

Le agevolazioni "*prima casa*" (introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, e 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, nonchè 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) sono sempre in primo piano per il tortuoso quadro normativo.

In pratica, l'applicazione di benefici fiscali è prevista 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, 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[1] 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; 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)[2] , mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale ;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiari:

- 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).

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.

5 luglio 2013

Francesco Buetto

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

2 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, cc. 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 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.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D