

---

# Se la prima casa si trasforma in ufficio... si perdono i benefici

---

di [Francesco Buetto](#)

Pubblicato il 9 Agosto 2013

se la prima casa è trasformata in studio professionale, allora si perdono i benefici prima casa a causa della variazione catastale operata

Con la sentenza n. 14173 del 5 giugno 2013 (ud. 18 aprile 2013) la Corte di Cassazione nega i benefici prima casa, a causa della variazione catastale operata "da abitazione a ufficio".

## Il principio affermato

Alla luce della ostante giurisprudenza della Corte, l'agevolazione prima casa "presuppone che l'immobile acquistato sia effettivamente adibito ad abitazione principale (Cass. sez. trib. n. 13491 del 2008; Cass. sez. n. 20376 del 2006); interpretazione, questa, direttamente ricavabile dalla necessità di residenza ex Nota II bis 1, lett. a) e oltrechè dalla decadenza dal beneficio conseguente all'alienazione infraquinquennale, a meno che si acquisiti una nuova abitazione 'principale' ex Nota II bis 4".

## Brevi note

Il complesso quadro normativo, previsto dalla legge 22 aprile 1982, n. 186, peraltro oggi riletto dalla circolare n. 18/2013, 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 impone 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; la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza deve ritenersi avvenuto nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento (v. circolare n. 38/E del 2005);
- 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);
- 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).

Dal 1° gennaio 2000, l'aliquota agevolata dell'imposta di registro si applica nella misura del 3% (e non più del 4%). La tassazione applicabile per l'acquisto della prima casa è, pertanto, la seguente:

<b>TIPOLOGIA DI IMPOSTA</b>	<b>IMPOSTA DOVUTA</b>
Imposta di registro	3%
Imposta ipotecaria	Euro 168,00
Imposta catastale	Euro 168,00
Imposta di bollo	Euro 230,00

Se la cessione è soggetta ad IVA, troverà applicazione l'aliquota agevolata IVA del 4% (v. Tabella A, parte II, n. 21, allegata al DPR n. 633 del 1972); per la registrazione dell'atto, saranno altresì dovute, le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa:

<b>TIPOLOGIA DI IMPOSTA</b>	<b>IMPOSTA DOVUTA</b>
Imposta sul valore aggiunto	4%
Imposta di registro	Euro 168,00

---

Imposta ipotecaria	Euro 168,00
Imposta catastale	Euro 168,00
Imposta di bollo	Euro 230,00

12 agosto 2013

Francesco Buetto