

Agevolazioni prima casa casa: il caso dell'usucapione

di [Francesco Buetto](#)

Pubblicato il 23 Agosto 2013

il quadro delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa è complesso: tali agevolazioni spettano anche in caso di acquisto per usucapione?

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, 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, 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.

Le regole basi

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 ubicato¹ 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 i² 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).

Decadenza del beneficio

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.

Si ricorda che la Corte di Cassazione, con ordinanza n. 24926 del 26 novembre 2009 (ud. del 21 ottobre 2009), ha 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.

L'intervento della Cassazione in materia di acquisto per usucapione

Con la sentenza n. 14398 del 7 giugno 2013 (ud 18 aprile 2013) la Corte di Cassazione ha confermato che le agevolazioni prima casa spettano anche nel caso di bene *acquistato* per usucapione.

"Questa Corte (Cass. n. 10802 del 2007) ha affermato il principio, cui va data continuità, secondo cui i benefici fiscali previsti per l'acquisto a titolo oneroso della 'prima casa', relativi all'imposta di registro ed all'INVIM, si applicano, anche, alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione, in virtù della previsione di cui dall'art. 8, nota II bis, della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Ciò in quanto, con il D.L. n. 69 del 1989, art. 23, comma 2, convertito nella L. n. 154 del 1989, è stata aggiunta la nota 2 bis all'art. 8 della Tariffa, parte prima, del D.P.R. n. 131 del 1986, con la quale si stabilisce che i provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti reali di godimento sui medesimi sono soggetti alle disposizioni dell'art. 1 della tariffa; disposizione che, a sua volta, prevede l'aliquota ridotta per il trasferimento della 'prima casa'".

Il precedente in materia di acquisto per usucapione

Con sentenza n. 581 del 15 gennaio 2010 (ud. del 4 novembre 2009) la Corte di cassazione si era già occupata dell'acquisto per usucapione. *“Questa Corte ha infatti affermato che i benefici fiscali previsti per l'acquisto a titolo oneroso della prima casa si applicano anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione, in virtù della previsione di cui dall'art. 8, nota 2' bis, della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. In quest'ultimo caso, però, i suddetti benefici sono limitati all'imposta di registro ed all'INVIM, mentre ne restano escluse le imposte ipotecarie e catastali, in quanto il citato art. 8, nota 2' bis, non fa menzione di queste ultime e non è suscettibile di interpretazione estensiva (Cass. nn. 29371/08, 5447/08)”*;

23 agosto 2013

Francesco Buetto

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

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, 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 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 agevolare 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.