

Agevolazioni "prima casa" e obbligo di residenza

di [Francesco Buetto](#)

Pubblicato il 16 Novembre 2013

analisi degli obblighi a cui deve sottostare - per usufruire delle agevolazioni fiscali - chi acquista la prima casa, con particolare riferimento alla necessità di trasferire la residenza

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 22944 del 9 ottobre 2013 ha confermato la necessità della residenza per poter godere delle agevolazioni prima casa.

La sentenza

“Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte (Cass. SU. n. 1196 del 2000; n. 9149 del 2000; n. 3608 del 2003; n. 18300 del 2004; n. 20066 del 2005; nn. 20376 e 21718 del 2006; n. 13491 del 2008), alla quale si presta adesione, i benefici fiscali sono subordinati al raggiungimento dello scopo per il quale vengono concessi: in caso di vendita infraquinquennale di un immobile comprato con le agevolazioni cd. prima casa, il mantenimento dell'agevolazione è accordato se il contribuente entro il successivo anno 'proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale'. La dichiarazione di volontà, in tal senso espressa dell'acquirente, non è riferita ad una qualità astratta del bene, né costituisce una mera 'dichiarazione di intenti' ma comporta l'assunzione di un vero e proprio obbligo verso il fisco, e, cioè, quello di adibire la casa acquistata a propria abitazione principale. Deve, perciò, affermarsi che il beneficio fiscale, concesso al momento della registrazione dell'atto in base alla sola dichiarazione di volontà predetta, possa esser conservato solo se il contribuente realizzi l'intento dichiarato entro il termine triennale di decadenza fissato (prima dal dPR n. 634 del 1972, art. 74 e poi dal dPR n. 131 del 1986, art. 76) per l'esercizio del potere di accertamento dell'Ufficio (cfr. Cass. SU n. 1196 del 2000)”.

E ciò vale, prosegue la Corte, “sia nel caso, qui in rilievo, di vendita infraquinquennale seguita dall'acquisto di altra abitazione entro l'anno, sia nel caso disciplinato dal primo comma della norma in esame, tenuto conto che l'agevolazione per l'acquisto della 'prima casa' è, comunque, volta ad

incentivare l'acquisto di un'unità immobiliare da destinare ad abitazione del compratore - in attuazione del precetto di cui all'art. 47 Cost. - nel Comune di residenza o (se diverso) in quello ove lo stesso svolge la propria attività, ed è subordinata: a) alla non possidenza di altro immobile idoneo ad essere destinato a tale uso; b) all'assunzione dell'impegno, mediante dichiarazione formale resa nell'atto di compravendita, di risiedere o voler stabilire la propria residenza (anagrafica, cfr. Cass. n. 17595 del 2012) nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato (da ultimo, Cass. n. 13491 del 2008)".

Breve nota

Il complesso quadro normativo 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 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 sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ¹ 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 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 (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).

Con riferimento al caso della rivendita nel quinquennio di una pertinenza acquistata usufruendo dell'agevolazione prima casa, la circolare n. 31/E del 2010, ha precisato che:

- in base a quanto previsto dal comma 4 della nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR, il riacquisto deve riguardare *“un altro immobile da adibire a propria abitazione principale”*;
- l'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 accorda il credito d'imposta qualora, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione prima casa venga acquistata un'altra casa di abitazione non di lusso, beneficiando dello stesso regime di favore.

Pertanto, sia in ordine alla conferma dell'agevolazione *prima casa* di cui al menzionato comma 4 della nota II-bis all'articolo 1, sia in ordine alla possibilità di fruire del credito d'imposta, il requisito essenziale è che il riacquisto abbia ad oggetto un altro immobile abitativo.

Nell'ipotesi, quindi, di vendita nel quinquennio dell'immobile agevolato, l'acquisto di un bene diverso dalla casa da destinare ad abitazione principale non soddisfa le condizioni poste dalla norma per la

conferma dell'agevolazione in questione.

Gli ultimi interventi giurisprudenziali

Ripercorriamo i diversi interventi della Corte di Cassazione.

- Con l'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 nè alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, nè 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)”*;
- Con l'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.
- 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”*.

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

- Con la sentenza n. 11614 del 15 maggio 2013 (ud. 28 novembre 2012) la Corte di Cassazione si occupa, ancora una volta, di agevolazioni prima casa. Nel caso si specie, la contribuente non aveva stabilito la sua residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile nel termine (un anno dall'atto) previsto dalla norma, pur se aveva presentato la richiesta di residenza in data 11-06-1999 (quindi entro il termine di un anno dalla stipula), e che siffatta richiesta, in un primo tempo rigettata, era stata poi accolta in data 13-09-1999 (al fine di dimostrare l'effettiva residenza, in sede contenzioso, produceva varia documentazione, in particolare, copia contratto allacciamento ENEL 01-09-1998 e ITALGAS 18-11-1998 nonchè denuncia 01-10-1999 ai fini TARSU). “*In base a consolidata giurisprudenza di questa Corte la fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa, regolata da una normativa agevolativa e quindi di stretta interpretazione (cfr. Cass. nn. 8377 del 2001, 26115 del 2005, 1173 e 4628 del 2008, 144389/2010), 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 nè alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, né all'eventuale ottenimento della residenza oltre il termine fissato, essendo proprio la residenza il presupposto per la concessione del beneficio; sempre in base alla lettera ed alla formulazione della norma, alcuna rilevanza può infine essere riconosciuta ad una domanda di trasferimento della residenza anteriormente (ed in*

termini) formulata dall'interessato, alla quale è seguita il rigetto da parte del Comune, con provvedimento immune da vizi e comunque non contestato (conf. Cass. 4628/08; 14399/2010; 1530/2012)". Nel caso di specie, il giudice di appello, pur avendo constatato la mancata concessione della residenza nel termine di legge e pur non risultando nemmeno adombrato un qualche effetto retroattivo alla concessione della residenza in accoglimento di successiva richiesta della contribuente o un qualche vizio del precedente provvedimento di rigetto, ha affermato la spettanza del beneficio sulla sola base della stipula dei "contratti dell'energia elettrica, del gas" e della "denuncia ai fini della tassa spazzatura", ed ha, in tal modo, contraddetto il richiamato principio di diritto, non considerando peraltro che la fornitura di energia elettrica e di gas e la denuncia della tassa concernente lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani sono necessarie anche per soggetti non residenti e, quindi, non dimostrano affatto l'effettivo trasferimento della residenza, neanche nel senso di fissazione della propria "dimora abituale" (giusta la nozione desumibile dall' art. 43 c.c., c. 2), nell'immobile acquistato.

16 novembre 2013

Francesco Buetto

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