
Agevolazioni prima casa ed immobile occupato dal conduttore

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 17 Maggio 2014

decade dal beneficio fiscale dell'acquisto della prima casa il contribuente che non è riuscito a trasferire la residenza nell'immobile in quanto questo è occupato da un conduttore che non lo ha rilasciato

La Corte di Cassazione, con la sentenza n.7764 del 2 aprile 2014, ha negato ad un contribuente le agevolazioni sull'acquisto della prima casa, perché la residenza non è stata trasferita a causa del mancato rilascio dell'immobile, da parte del conduttore.

Il contenzioso tributario, su un argomento che sicuramente vanta importanti orientamenti giurisprudenziali spesso in contrasto tra di loro, contrappone un contribuente e l'Agenzia delle Entrate; nel corso del 2009 al contribuente era stato notificato un avviso di liquidazione da parte dell'amministrazione finanziaria, a seguito del minore versamento dell'imposta di registro, per non avere il contribuente trasferito la propria residenza nel Comune dove si trovava l'immobile acquistato.

Sia la Commissione tributaria provinciale, sia quella regionale avevano respinto il ricorso del contribuente il quale, in ultima istanza, si è rivolto alla Cassazione.

Il ricorso del contribuente

Due sono i motivi di lamentela davanti ai giudici di legittimità, da parte del contribuente-ricorrente :

1. il primo motivo è quello con il quale si lamenta per "l'omesso esame" circa un fatto controverso: la CTR non avrebbe considerato l'impossibilità del ricorrente di trasferire la propria residenza nell'immobile da adibire a prima casa;
2. con secondo motivo il ricorrente assume la violazione e falsa applicazione delle norme di diritto: il termine di 18 mesi di cui all'art. 1, c. 1, nota 2 bis, del decreto legge n.16/93, andrebbe computato dal momento in cui il contribuente sia immesso nel possesso dell'immobile.

Le agevolazioni prima casa e le sanzioni per le cause di decadenza

La norma sulla cd. “prima casa” prevede importanti agevolazioni fiscali. Se in capo agli acquirenti, nel caso sia applicabile il regime imponibile IVA, ricorrono le condizioni per l'applicazione dei benefici collegati alla “prima casa” trova applicazione il n. 21, della Tabella A, Parte Seconda, allegata al D.P.R. n.

633 del 1972, che richiama la nota II-bis, all'articolo 1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986, che prevede l'applicazione dell'aliquota del 4%.

Si ricorda che, ai sensi della richiamata nota II-bis, per l'applicabilità delle agevolazioni “prima casa” è necessario che:

- l'abitazione trasferita deve essere una casa di abitazione “non di lusso” e quindi non presentare le caratteristiche “di lusso” indicate dal D.M. 02.08.1969, indipendentemente dall'anno di costruzione;
- l'acquirente non sia titolare esclusivo o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altro immobile abitativo situato nello stesso Comune in cui si sta effettuando l'acquisto;
- l'acquirente non sia titolare, nemmeno per quota in tutta la nazione, di altra abitazione acquistata in proprietà, usufrutto, uso o abitazione usufruendo delle agevolazioni sulla “prima casa”;
- l'immobile oggetto della cessione deve essere ubicato, alternativamente in uno dei seguenti luoghi:
 1. nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o la trasferisca entro 18 mesi dalla stipula dell'atto;
 2. nel Comune in cui l'acquirente svolge la sua attività pur senza avervi la residenza;
 3. nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente che si è trasferito all'estero per lavoro.

La predetta nota II-bis, estende l'agevolazione anche all'acquisto delle pertinenze; tra queste ultime sono ricomprese “limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato”.

L'acquirente decade dalle agevolazioni prima casa quando:

- ? le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- ? non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto;
- ? vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Le sanzioni, in caso di decadenza dai benefici, consistono:

- 1) nel recupero delle maggiori imposte non versate;

2) nell'irrogazione di una sanzione pari al 30% sulla differenza delle imposte di registro, ipotecaria e catastale;

3) nell'applicazione degli interessi di mora previsti dall'art. 55, c. 4, del D.P.R.131/86.

L'amministrazione finanziaria ha tre anni di tempo per revocare le agevolazioni prima casa e liquidare le imposte in misura ordinaria e le relative soprattasse. Il *dies a quo* a partire dal quale decorre il termine triennale di decadenza dell'azione dell'amministrazione finanziaria varia a seconda delle ragioni che hanno determinato la perdita dei benefici fiscali:

- se la decadenza deriva da cause rilevabili già al momento della registrazione dell'atto, allora è da questa data che decorrono i tre anni per la revoca delle agevolazioni;
- se, invece, la mendacità delle dichiarazioni rese nell'atto di acquisto dipende da cause sopravvenute alla registrazione, allora dovrà farsi riferimento al successivo momento in cui si è verificata tale causa.

In realtà, allo stato attuale, la gran parte dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti per la fruizione delle agevolazioni può essere immediatamente verificata dall'Ufficio delle Entrate alla registrazione dell'atto di acquisto. In particolare, a tale data è possibile controllare le caratteristiche non di lusso dell'abitazione, la mancata possidenza, da parte dell'acquirente, di altro immobile nel comune dove è ubicato quello acquistato e la mancata possidenza di altro immobile, acquistato con i benefici prima casa, in altro comune.

Costituiscono invece cause di decadenza, verificabili in un momento successivo alla registrazione della compravendita:

- il mancato trasferimento, entro diciotto mesi dall'acquisto, della residenza dell'acquirente nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato;
- la rivendita dell'immobile prima che siano decorsi cinque anni dall'acquisto.

In conclusione, i tre anni di tempo a disposizione dell'Amministrazione finanziaria decorreranno:

- dalla registrazione dell'atto, se oggetto di accertamento è la mendacità delle dichiarazioni previste dall'art. 1, nota II bis, lettere b - c, tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86 ;
- dallo spirare del diciottesimo mese successivo alla data di registrazione dell'atto, se oggetto di accertamento è la "mendacità" della dichiarazione prevista nella lettera a della predetta nota;
- dallo spirare dell'anno successivo al trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato, se oggetto di accertamento è la rivendita infraquinquennale.

Con la sentenza n. 1196/2000 la Corte di Cassazione aveva avuto già modo di affermare che il termine per il recupero delle imposte normali a causa di decadenza dei benefici fiscali per l'acquisto della casa di abitazione è quello triennale stabilito dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, trattandosi di imposta complementare, ancorché non espressamente prevista dalla norma.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale per i giudici della Cassazione, il termine inizia a decorrere dalla data in cui l'avviso stesso può essere emesso, e cioè:

- ? dal giorno della registrazione, quando i benefici non spettino per la falsa dichiarazione nel contratto dell'indisponibilità di altro alloggio o della mancata fruizione in altra occasione dell'agevolazione;
- ? per l'enunciazione nel contratto stesso di un proposito di utilizzare direttamente il bene a fini abitativi già smentito da circostanze in atto;
- ? oppure quando detto enunciato proposito, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguito o ineseguibile, dal giorno nel quale si sia verificata quest'ultima situazione.

L'analisi della Corte di Cassazione

Per la Corte di Cassazione le motivazioni del ricorrente sono infondate. In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa (abitazione non di lusso), previsti dalla nota II bis della Tariffa Parte 1, articolo 1, allegata al DPR 131/1986, spettano alla sola condizione che, entro il termine di decadenza di diciotto mesi dall'atto, il contribuente stabilisca, nel Comune ove sia ubicato l'immobile, la propria residenza.

Per i giudici di legittimità il mancato rilascio dell'immobile da parte del conduttore non costituisce circostanza inevitabile ed imprevedibile tale da ostacolare il mutamento di residenza.

La Corte di Cassazione, quindi, respinge il ricorso del contribuente ma per via della natura della controversia e le circostanze che la caratterizzano, vi sono sufficienti elementi che giustificano la compensazione delle spese tra le parti.

17 maggio 2014

Federico Gavioli