

## Ancora sull'agevolazione prima casa...

di *Rassegna di Giurisprudenza*

Pubblicato il 16 maggio 2008

---

### **Premessa**

**Continuiamo il nostro viaggio all'interno della giurisprudenza prodotta in merito all'agevolazione per la "prima casa", questa volta privilegiando quella di merito, ossia quella prodotta dalle Commissioni Tributarie, anziché quella di legittimità, ossia quella della Corte di Cassazione.**

### **Prima casa anche dove si lavora**

Le agevolazioni fiscali concesse per l'acquisto della prima casa spettano anche a chi possiede un alloggio nel comune di residenza e per necessità di lavoro ne acquista un altro dove svolge la sua attività prevalente.

Per godere delle agevolazioni fiscali, è sufficiente che il contribuente dimostri di aver acquistato l'immobile nel comune in cui svolge la sua attività prevalente indipendentemente dal trasferimento della sua residenza nel termine di diciotto mesi; infatti, la normativa di riferimento consente di applicare le imposte con le agevolazioni quando ricorrono requisiti di carattere soggettivo ed oggettivo; queste disposizioni inoltre stabiliscono che le particolari condizioni al trasferimento agevolato spettino nel comune ove il contribuente svolga solo la sua attività lavorativa prevalente, e questo indipendentemente dal possesso di un altro alloggio nel comune di residenza.

Commissione Tributaria Regionale Lazio, n. 74/VII/07

### **Sul termine dei diciotto mesi**

Il mancato rispetto del termine di diciotto mesi per stabilire la propria residenza nell'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa", se non è direttamente imputabile al contribuente, non produce conseguenze negative su quest'ultimo.

Commissione Tributaria Regionale Lazio, n. 189/XXXVIII/07

### **Prima casa per lo studente**

Spettano anche allo studente universitario le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa nel luogo ove è tenuto a frequentare, e di fatto frequenta con assiduità, il corso di laurea.

Commissione Tributaria Regionale Lazio, n. 70/IX/07

## **La comunione dei beni salva l'agevolazione**

Il beneficio prima casa spetta anche all'altro coniuge che ancora non abbia eletto la propria residenza nel comune ove si trova l'immobile da agevolare.

Nel caso, un coniuge non era riuscito, a causa di motivi di lavoro, a trasferire la propria residenza nel luogo dell'abitazione. La Commissione ritiene che il regime della comunione dei beni risponde alla scelta dei coniugi di porre i beni acquistati durante il periodo matrimoniale quale patrimonio della famiglia, sicchè non trova fondamento la tesi dell'Ufficio in base alla quale il beneficio sia applicabile solo in relazione alla quota del coniuge in possesso dei richiesti requisiti, in quanto questo significherebbe scindere la titolarità del diritto di proprietà del bene.

Commissione Tributaria Provinciale Bari, n. 85/XVII/07

## **Prima casa anche per due beni**

Le agevolazioni previste per la prima casa dalla legge 168/82 possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti nel loro insieme, a costituire una unica unità abitativa. Dunque, il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di questi benefici, purchè l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche specificate dall'art. 13 della legge 408/49, nella tipologia degli alloggi non di lusso.

Cassazione n. 10981/07

## **Condizioni per mantenere il diritto all'agevolazione**

Per potere usufruire delle agevolazioni per la prima casa, in caso di alienazione dell'immobile entro il quinquennio, è necessario acquistare un altro immobile entro il termine perentorio di un anno. La commissione ritiene legittimo il diniego alla prosecuzione delle agevolazioni previste a un contribuente che aveva acquistato un altro immobile destinato a prima casa, prima però di procedere all'alienazione del precedente e sul quale poteva vantare i benefici previsti dalla normativa.

Commissione Tributaria Regionale Bolzano 26/06

## **Garantito il bonus in caso di trasferimento per sentenza**

Se la proprietà di un immobile viene trasferita a seguito di una sentenza del giudice, il contribuente può far valere il diritto all'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa nel momento in cui il provvedimento giudiciale è registrato innanzi all'amministrazione finanziaria.

Cassazione n. 2079/06

## **La carica di A.D. non dà la residenza**

La carica di amministratore delegato di società di capitali non integra, di per se stessa, lo svolgimento di un'attività lavorativa, come tale qualificabile allo scopo di godere delle agevolazioni, ai fini delle imposte indirette, per l'acquisto della prima casa.

La condizione dettata dalla norma è ascrivibile a chi, per la propria attività lavorativa, risiede stabilmente su di un determinato territorio. Tale garanzia non può essere data da chi risulti rappresentante legale di una società, tanto più se riveste tale figura in più imprese.

Diversa sarebbe stata la situazione se il contribuente avesse dimostrato, con l'iscrizione Inps o con un contratto di lavoro parasubordinato, il materiale svolgimento di un'attività nell'ambito del proprio mandato.

Commissione Tributaria Regionale Salerno 208/06

## **Termini rigidi per l'agevolazione**

Il perdurare dei lavori di ristrutturazione non è configurabile come causa ostativa al trasferimento della residenza entro i termini previsti dalla legge.

Solo un'ipotesi oggettivamente imprevedibile oppure di impedimento del trasferimento della residenza o infine un motivo sopraggiunto dopo l'acquisto costituiscono un caso di forza

maggiore, non la ristrutturazione dell'immobile.

Commissione Tributaria Regionale Lazio 49/XXVIII/06

### **Criteri residuali per le case di lusso**

Le qualità specifiche che determinano un censimento catastale tra le abitazioni di lusso non possono essere desunte solo dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso.

Il Dm 2/8/69 detta all'articolo 8 un criterio residuale in cui rientrano tutte le abitazioni che non abbiano le caratteristiche proprie di cui ai commi precedenti. Tale articolo prevede che per essere definita di lusso l'unità immobiliare debba possedere oltre quattro delle caratteristiche previste nella tabella allegata al suddetto decreto ministeriale.

Commissione Tributaria Regionale Lazio n. 23/XIV/06

### **Abusività degli immobili e agevolazioni prima casa**

Una condizione necessaria per la concessione delle agevolazioni in questione è il possesso fin

dalla data di stipula del contratto di compravendita dell'idoneità all'uso abitativo dell'immobile.

Con ciò si nega, dunque, che il carattere di abusività della costruzione possa inficiare la fruibilità dell'agevolazione in discorso.

Cassazione 9132/06

### **Termine per l'accertamento**

L'avviso di liquidazione dell'imposta di registro con aliquota ordinaria e annessa sopratassa, a carico del compratore di un immobile abitativo che abbia indebitamente goduto, in sede di registrazione del contratto, del trattamento agevolato, è soggetto al termine decadenziale triennale a partire dalla data in cui l'avviso può essere emesso, e cioè dal giorno della registrazione, quando i benefici non spettino per falsa dichiarazione, nel contratto, dell'indisponibilità di altro alloggio o della mancata fruizione in altra occasione dell'agevolazione, o per l'enunciazione, nel contratto stesso, di un proposito di utilizzare il bene a fini abitativi già smentito da circostanze in atto, oppure, quando questo proposito, inizialmente attuabile, sia rimasto ineseguito, dal giorno nel quale si sia verificata quest'ultima situazione.

Cassazione 7295/06

## Casa acquistata per il figlio

Un genitore che acquista un immobile per destinarlo ad abitazione del figlio deve corrispondere l'imposta di registro in misura piena, senza alcun beneficio. Infatti, l'esplicito ed univoco riferimento normativo alla destinazione dell'abitazione alla parte acquirente e al suo nucleo familiare (inteso come convivente), non consente di estendere l'agevolazione fiscale all'ipotesi in cui uno dei membri di tale nucleo vi abiti separatamente.

Cassazione 28105/05

## Agevolabile il **condominio** con piscina

La presenza di una piscina in un **condominio** non determina automaticamente la qualificazione delle singole unità immobiliari come case di lusso.

L'esistenza di piscine e campi da tennis non è né insolita né impossibile per dimore residenziali (anche se non è peculiare di tali dimore); così come emerge dal DM 2/8/1969, che prevede che le case di abitazione possano essere dotate di simili accessori; e precisa che, a determinate condizioni, essi possano attribuire all'immobile le caratteristiche di "lusso".

In particolare, l'articolo 4 prevede siano considerate di lusso "le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 metri quadrati di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 metri quadrati".

Mentre l'articolo 8 prevede che piscine e campi da tennis posti al servizio di un edificio o di un complesso di edifici possano concorrere a determinare la qualità di "lusso" di case e "singole unità immobiliari".



Cassazione n. 27517/05

### **Termini di accertamento**

Il termine previsto per l'accertamento della maggiore imposta di registro nel caso in cui l'Ufficio ritiri il beneficio per la prima casa è di tre anni.

Tale termine ha natura decadenziale, ed è previsto da una legge speciale che deroga quella ordinaria, prevista dal codice civile, che prevede la decadenza decennale.

Il dies a quo per esercitare l'azione del Fisco è quello della registrazione dell'atto.

Cassazione n. 26407/05

### **Agevolazioni in caso di coacquirenti**

Nel caso di acquisto di immobile in comunione, le agevolazioni fiscali possono essere riconosciute anche quando uno solo degli acquirenti si trovi nelle condizioni previste dalla legge.

Il ministero delle finanze, con circolare 1/3/2001 n. 19/E, ha stabilito che “qualora l’acquisto riguardi una quota di comproprietà si può beneficiare dell’agevolazione purchè in presenza di tutti i requisiti previsti”, non sussistendo un’espressa previsione normativa diretta a precludere tale agevolazione a un coacquirente.

Commissione Tributaria Regionale Emilia Romagna n. 15/I/03

**Copyright © 2020 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l**

