

Agevolazioni fiscali in materia di prima casa: non spetta nessun beneficio se la residenza è meramente di fatto

di Massimo Pipino

Pubblicato il 16 novembre 2012

in caso di acquisto dell'abitazione principale, se il contribuente, anche per cause di forza maggiore, non trasferisce nei diciotto mesi successivi all'acquisto la residenza anagrafica nel Comune in cui è ubicato l'immobile perde il diritto alle agevolazioni fiscali

La Suprema Corte di Cassazione, intervenendo nuovamente sulla vexata quaestio costituita dalla possibilità di accedere alle agevolazioni fiscali in materia di "prima casa", ha affermato, con la Sentenza n. 17597/2012, il principio secondo cui, il trasferimento di fatto operato dal contribuente nell'immobile per il quale intende usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della cd. "prima casa" nel termine prescritto dalle norme vigenti di diciotto mesi, in mancanza del contestuale trasferimento della residenza anagrafica, non integra condizione idonea ad impedire la decadenza dal beneficio e la sua revoca. In altri termini, ai fini del godimento dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della cd. "prima casa", il dato di carattere formale costituito dalla residenza anagrafica, assume una rilevanza che deve essere considerata prevalente rispetto alla condizione fattuale per cui l'immobile, nel prescritto termine di diciotto mesi dalla data riportata sull'atto di acquisto, sia stato adibito ad abitazione principale e sede di lavoro da parte del contribuente. In tale ipotesi, peraltro, per la Suprema Corte che, secondo il parere di chi scrive, sul punto contraddice (se non nella lettera, almeno nello spirito) quanto espresso dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 140/E del 10 aprile 2008, non assume un valore giustificativo la circostanza che il mancato trasferimento della residenza anagrafica (nel corso dei diciotto mesi prescritti dalla norma) sia dovuto a lungaggini burocratiche determinate dallo status del contribuente (cittadino extracomunitario).

Come noto, in base all'articolo 1, Nota II-Bis della Tariffa, Parte I, allegata al DPR n. 131/1986 l'imposta di registro sugli atti di acquisto di abitazioni non di lusso è applicata in misura ridotta, qualora siano rispettate alcune specifiche condizioni, tra cui:

- che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente **ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero**, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.

Il fatto

Al contribuente istante è stato a suo tempo notificato un avviso di liquidazione in seguito alla decadenza/revoca dei benefici previsti per l'acquisto della cd. "prima casa", provvedimento motivato dalla circostanza di non aver trasferito la residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato nel prescritto termine di diciotto mesi a partire dalla data in cui è stato

stilato l'atto di acquisto dall'acquisto. Avverso la pretesa erariale, il contribuente ha proposto ricorso sostenendo che:

- ai fini del beneficio deve ritenersi sufficiente anche lo stabilimento della mera residenza di fatto nell'immobile acquistato;
- l'agevolazione "prima casa" spetta anche a chi stabilisca, entro diciotto mesi dall'acquisto, la sede della propria attività nel Comune in cui è ubicata l'abitazione agevolata.

A difesa del proprio diritto all'agevolazione, il contribuente ha invocato il verificarsi di cause di forza maggiore, spiegando che le lungaggini burocratiche riscontrate nel cambio di residenza, anche a causa del suo status di cittadino extracomunitario, non gli hanno consentito di rispettare il termine prescritto dalla legge e, comunque, di fatto aveva stabilito la residenza nell'immobile per il quale aveva usufruito delle agevolazioni previste dall'articolo 1, Nota II-Bis della Tariffa, Parte I, allegata al DPR n. 131/1986 e svolgeva la propria attività professionale di consulente teatrale nell'immobile beneficiato. Sia in primo grado, sia in appello i giudici hanno ritenuto di dover respingere il ricorso. In particolare i giudici di appello hanno dichiarato la legittimità della pretesa erariale in base al rilievo che, al momento dell'acquisto, il contribuente non svolgeva la propria attività professionale nel comune in cui era ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto ed alla considerazione che il trasferimento di fatto nell'immobile nel termine di diciotto mesi, senza il contestuale trasferimento della residenza anagrafica, non integra il requisito previsto dalla norma agevolativa.

La decisione della Suprema Corte

Confermando la decisione dei giudici di merito, ed aderendo ad un'interpretazione assolutamente formale delle norme in materia, la Suprema Corte di Cassazione ha evidenziato che l'agevolazione fiscale prevista per l'acquisto della "prima casa" compete se l'immobile è ubicato nel comune in cui l'acquirente "**ha**" la propria residenza o ve la "**stabilisca**" entro il termine di diciotto mesi dalla data di acquisto ovvero se l'immobile è ubicato nel comune in cui l'acquirente "**svolge**" la propria attività. Secondo i giudici, dunque, dato il tenore letterale della norma, il trasferimento dell'attività lavorativa dell'acquirente nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato in un momento che è successivo all'acquisto, non è sufficiente ad integrare il requisito per il godimento dell'agevolazione. Per quanto concerne invece il requisito anagrafico, i giudici di Piazza Cavour hanno precisato che, secondo un orientamento che deve ritenersi consolidato in giurisprudenza, 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 di fatto, ove questa contrasti con il dato anagrafico, in questo trascurando, come sopra accennato, l'indirizzo dell'Agenzia delle Entrate che nella Risoluzione n. 140/E del 10 aprile 2008, aveva riconosciuto la rilevanza di circostanze di forza maggiore ostative al trasferimento effettivo della residenza nei termini previsti, ai fini

della possibilità di godere del regime agevolativi.

16 novembre 2012

Massimo Pipino

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