

## **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA LA MANCATA PRESA DI POSSESSO FA PERDERE LE AGEVOLAZIONI**

di Francesco Buetto

Come è noto, le agevolazioni “*prima casa*”, introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 186, sono disciplinate dalla nota II - bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86, contenente il T.U. dell'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 articolo 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.

Il complesso quadro normativo sopra indicato 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, comma 131, della legge n. 549/95 e art. 7, comma 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<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> 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

---

<sup>1</sup> La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 8502 del 26 settembre 1996, ha stabilito che è priva di autonoma rilevanza la classificazione catastale, giacché i benefici sono applicabili anche alla categoria A7 - villini - se ritenuti non di lusso.

<sup>2</sup> Cfr. R.M. n.76/E del 26 maggio 2000.

corrisposti <sup>3)</sup> 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)<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Cfr. sul punto la risoluzione n. 187/E del 7 dicembre 2000.

<sup>4</sup> La circolare dell' Agenzia delle Entrate n. 19 del 1° marzo 2001 ha chiarito che la quota posseduta su altra casa di abitazione nell'ambito del territorio comunale non è di ostacolo alla fruizione delle agevolazioni; la quota posseduta è di ostacolo se l'altra quota sia del coniuge, così che sommandole si abbia l'intera proprietà; il precedente acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale è causa di impedimento alla fruizione delle agevolazioni per entrambi i coniugi; l'impedimento sussiste, sempre per entrambi i coniugi, qualora uno soltanto dei due risulti titolare esclusivo dei diritti sugli immobili acquistati in regime agevolato e i coniugi effettuino un nuovo acquisto in regime di comunione legale dei beni ( cfr. Cass. Sent. n. 3159 del 4 aprile 1996 secondo cui nel caso di vendita di appartamento ad uso abitativo in favore di coniugi in regime di comunione legale dei beni, la presenza, rispetto ad uno soltanto dei compratori, dei requisiti richiesti dalla norma, rende necessaria la diversificazione della tassazione dell'atto, con il conseguente riconoscimento di dette

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa competono anche a quei cittadini che possiedono nello stesso comune un'altra abitazione se questa è *inidonea* all'abitazione<sup>5</sup> in rapporto alla situazione personale del contribuente<sup>6</sup> (la Corte di Cassazione, con la sentenza n.6476 del 18 luglio 1996, ha precisato che le agevolazioni possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente posseda un altro alloggio che non sia "*concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi*", requisito che deve essere verificato con riguardo alle circostanze relative alla situazione personale del contribuente. Se infatti il contribuente già possiede un immobile, anche abitativo, ma inidoneo ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile e alla sua famiglia, può comunque godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto del nuovo immobile : la situazione di "*inidoneità*" deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza allegazione di elementi atti a evidenziarla<sup>7</sup>).

---

agevolazioni limitatamente alla quota di pertinenza di quel coniuge).

<sup>5</sup> In ordine alla locuzione "*idonea ad abitazione*" si confronti la circolare ministeriale n.1/E del 2.03.94, pur se questa fa riferimento ai soli requisiti oggettivi.

<sup>6</sup> Per completezza, si ricorda che la legge 21 novembre 2000 n.342 è intervenuta con gli artt. 66 e 69, commi 3 e 4, in materia di agevolazioni prima casa, apportando delle modifiche al regime agevolativo : l'art.66 ha previsto, per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia - in considerazione della particolarità del rapporto di lavoro -, che non sia necessaria la residenza nel comune ove sorge l'unità abitativa, prevista dalla nota II - bis) dell'art.1 della Tariffa, parte I, annessa al D.P.R. n.131/86.

<sup>7</sup> Tale principio ha trovato conferma in sede di Comm. Trib. Centrale (decisione n.405 del 13.01.98 - 03.02.98).

Come si vede, rispetto alla normativa antecedente - art.1, comma 6, della legge 22 aprile 1982, n.168 - non è più necessario che il contribuente destini l'immobile acquistato ad abitazione propria e/o dei familiari (è agevolato, pertanto, anche l'acquisto di una casa già locata se sussistono le condizioni sopra viste).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto di alcune pertinenze destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, anche se effettuate con atto separato, e per non più di una delle seguenti : cantina o soffitta, rimessa o box auto; tettoia o posto auto. L'acquirente decade dai benefici goduti ogniqualvolta abbia reso una dichiarazione falsa 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, a meno che 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.



Prima dell'intervento risolutore della circolare n.69/02, in ordine al termine entro il quale gli uffici potevano verificare la sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi per beneficiare delle agevolazioni fiscali c.d. "*prima casa*", le interpretazioni sono state divergenti : da una parte le sezioni unite della Cassazione<sup>8</sup>, che avallava l'indirizzo giurisprudenziale favorevole al termine di decadenza triennale, previsto dall'articolo 74, secondo comma, del D.P.R. n. 634/72 (ora articolo 76, comma 2, del D.P.R. n.131/86), secondo cui "*l'imposta deve essere richiesta, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni*", specificando, contemporaneamente, le regole attinenti alla sua decorrenza, e dall'altra l'Amministrazione finanziaria che individuava il termine decennale sulla base dell'articolo 76 del citato DPR n. 634 del 1972 (ora articolo 78 del testo unico), in forza del quale "*il credito dell'amministrazione finanziaria per l'imposta definitivamente accertata si prescrive in dieci anni*".

Secondo i Giudici supremi, la citata previsione normativa decadenziale - tre anni -, riferite agli atti da presentarsi o presentati per la registrazione, risponde all'esigenza di assicurare certezza al rapporto ed insieme tutelare il contribuente.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n.69/E del 2002, aderendo alla tesi della Corte di Cassazione, ha invitato gli uffici a fare riferimento all'attuale articolo 76, comma 2, del D.P.R. n.131/86, in quanto relativo "*per il tempo dell'emanazione del provvedimento integrante esercizio del potere*

<sup>8</sup> Cass., SS.UU., 6-21 ottobre 2000, n. 1196; in senso conforme, Cass.17 settembre 1998, n.9820 e Cass. 23 luglio 1999, n.7947.

*impositivo” e non, invece, “alle disposizioni dettate al diverso scopo di fissare la prescrizione del credito d’imposta, una volta che sia incontestabilmente insorto in dipendenza dell’esercizio del potere stesso”.*

Il triennio di decadenza decorre dalla data in cui l’ufficio finanziario “ha facoltà di contestare al contribuente la perdita del trattamento agevolato in dipendenza di mendacio”<sup>9</sup>.

E pertanto, fermo restando che “ tali principi, enucleati dalla Cassazione in ordine ad una fattispecie regolamentata dalla vecchia normativa, assumono rilevanza anche con riferimento a quella vigente, in ordine alla quale non emergono particolari problemi applicativi”, il termine triennale di decadenza decorre a seconda delle diverse fattispecie concrete:

1. dalla registrazione dell'atto, se oggetto dell'accertamento e' la mendacità delle dichiarazioni da parte dell'acquirente di impossidenza di altra casa di abitazione nello stesso comune dove e' ubicato il nuovo immobile e di altro immobile su tutto il territorio nazionale acquistato usufruendo delle agevolazioni in argomento;
2. dallo spirare dell'anno successivo (o dei diciotto mesi, dal 1 gennaio 2001) alla registrazione dell'atto, se oggetto di accertamento e' la mendacità della dichiarazione resa dall'acquirente di voler trasferire la propria residenza nel comune dove e' ubicato l'immobile entro un anno dall'acquisto;

---

<sup>9</sup> IANNIELLO, Guida normativa, edizione del 9 settembre 2002, pag.14; in senso conforme, da ultimo, Cass.,Sez.Trib., 23 maggio 2001, n.7010.

3. dallo spirare dell'anno successivo al trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato, se oggetto di accertamento e' la rivendita infraquinquennale.

### **La mancata presa di possesso**

Con sentenza n. 1392 del 26 gennaio 2010 (ud. del 22 ottobre 2009) la Corte di Cassazione si è occupata della spettanza o meno delle agevolazioni prima casa nel caso di mancata presa di possesso.

La questione trae origine dalla sentenza con la quale la C.T.R. Lazio aveva rigettato l'appello dell'Agenzia delle Entrate e confermato la sentenza di primo grado che aveva accolto il ricorso dei contribuente), rilevando che la mancata presa di possesso dell'immobile nei 18 mesi dall'acquisto doveva attribuirsi ad un impedimento oggettivo e non prevedibile, consistente in una infiltrazione di acque reflue proveniente dall'appartamento sovrastante, impedimento che non aveva fatto decadere i contribuenti dal beneficio, consentendo uno slittamento del termine per il perdurare della forza maggiore, il cui venire meno aveva poi consentito l'iscrizione nell'anagrafe del Comune.

Per la Corte, tale motivo di ricorso (col quale si deduce violazione dell'art. 1 della Tariffa del D.P.R. n. 131 del 1986, e vizio di motivazione, risulta manifestamente fondato, posto che, *"a prescindere da ogni altra considerazione, una infiltrazione di acque reflue in un appartamento non rappresenta in sè un impedimento avente le caratteristiche della forza*



*maggiore (soprattutto considerato l'ampio lasso di tempo entro il quale il trasferimento di residenza avrebbe potuto realizzarsi) se non in caso di prova del momento della sua insorgenza, del suo protrarsi, ovvero di eventuali complicanze idonee a rendere particolarmente lunga e difficile la riparazione e ad impedire in ogni modo assoluto e per tutto il tempo a disposizione non solo la presenza nell'immobile, ma, in ogni caso, l'ottenimento del trasferimento della residenza anagrafica".*

19 MARZO 2010  
Francesco Buetto