

Agevolazioni prima casa: **requisiti indispensabili**

A cura di **Antonio Gigliotti**

In tema di agevolazioni “prima casa”, il requisito del luogo lavorativo, alternativo alla residenza, deve essere indicato nell’atto notarile o, in ogni caso, dimostrato da un atto integrativo tempestivo. In alternativa al requisito della residenza, il contribuente può comunque usufruire delle agevolazioni in questione, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, se nell'atto di acquisto è resa la dichiarazione che l'immobile è ubicato nel Comune in cui l'acquirente svolge l'attività. In caso di omessa indicazione, l'atto di rettifica che integra la dichiarazione, comprovato dalla relativa documentazione attestante il possesso dei requisiti, ha valenza solo se è registrato prima della notifica dell'avviso di liquidazione e sanzioni emesso per il recupero dei benefici fiscali. È quanto emerge da una recente ordinanza (n. 21730 del 4 dicembre 2012) della Corte Suprema di Cassazione. Evidentemente la giurisprudenza si è espressa in più occasione in materia di agevolazione “prima casa”, offrendo numerosi spunti per l’eventuale difesa del contribuente.

Premessa

Giova premettere che l'agevolazione prima casa si applica in presenza di determinati requisiti indicati nella II-bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986.

I detti requisiti si riferiscono:

- ❖ alla natura dell'immobile;
- ❖ all'ubicazione dell'immobile;
- ❖ alla “novità” nel godimento dell'agevolazione da parte dell'acquirente.

Non può usufruire del beneficio:

→ **chi, al momento del rogito, è titolare di un'altra abitazione acquistata con i benefici prima casa.**

Per casa di abitazione deve intendersi ogni costruzione destinata a dimora delle persone e delle loro famiglie, cioè strutturalmente idonea a essere utilizzata come alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando la circostanza che la stessa sia abitata in via permanente o saltuaria (C.M. 17.4.81 n. 14/E).

Le condizioni poste dalla legge per l'accesso all'agevolazione possono distinguersi in:

- **requisiti oggettivi**, concernenti la natura dell'immobile trasferito e la sua ubicazione;
- **requisiti soggettivi**, concernenti i precedenti acquisti effettuati dall'acquirente.

 Natura dell'immobile

Deve trattarsi di immobile a uso abitativo e non avente le caratteristiche di lusso, secondo quanto previsto dal D.M. del 2 agosto 1969

Le unità immobiliari destinate a uso abitativo sono quelle classificate o classificabili nelle categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11.

 Ubicazione dell'immobile

Deve trattarsi di immobile sito nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca (**entro 18 mesi**) la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività lavorativa.

 Novità

L'acquirente non deve essere **titolare o comproprietario** di altra abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa.

L'acquirente non deve essere titolare, neanche in comunione col coniuge, di altra casa nello stesso Comune.

Altri requisiti

Ulteriori casi in cui è possibile usufruire delle agevolazioni fiscali “prima casa” sono stati individuati dalla giurisprudenza e dalla prassi. Qui di seguito se ne indicano alcuni:

- ❖ immobili non destinati a uso abitativo, se sussiste un **atteggiamento oggettivo e concreto dell'acquirente** del bene volto all'utilizzo dell'immobile come abitazione, anche in un momento successivo ovvero attraverso una ristrutturazione;
- ❖ immobili a uso abitativo **locati a terzi** (C.M. 2.3.94 n. 1/E);
- ❖ **ampliamento** della casa di abitazione o l'acquisto di una **porzione abitativa da incorporare** nell'immobile già assoggettato al regime di prima casa, purché l'unità immobiliare derivante dall'accorpamento **non presenti le caratteristiche dimensionali “di lusso”** (risoluzioni n. 19/E/2001 e n. 25/E/2005);
- ❖ l'acquisto della **nuda proprietà** da parte del titolare del diritto di **usufrutto, uso o abitazione** o viceversa (circ. n. 38/E/2005);
- ❖ l'acquisto di due **unità abitative contigue destinate a costituire un'unica dimora**, purché dopo la riunione degli immobili l'abitazione conservi le caratteristiche di abitazione **non di lusso** (ris. n. 25/E/2005 e circ. n. 38/E/2005).

Ordinanza n. 21730/12

Ebbene, la presenza di taluni dei requisiti richiesti dalla legge (II-bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al T.U. dell'imposta di registro) **deve essere dichiarata, a pena di decadenza, nell'atto di compravendita immobiliare.**

A tal proposito, la Cassazione - con l'ordinanza n. 21730 del 4 dicembre 2012 - ha avuto moto di precisare che il requisito secondo cui l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente svolge **attività lavorativa**:

❖ ***“deve essere indicato nell'atto del notaio e dimostrato con la presentazione contestuale della documentazione attestante il possesso dei requisiti”.***

Questa precisazione è stata effettuata dalla Corte nell'ambito del giudizio instaurato da un contribuente destinatario di un avviso di liquidazione e sanzioni per la perdita dei benefici fiscali “prima casa”, in seguito al mancato trasferimento della residenza nei termini di legge.

Nota integrativa

L'uomo, che aveva goduto dell'agevolazione, non aveva trasferito per tempo, ossia entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza nel Comune in cui era situato l'immobile. Né tale mancanza, a giudizio dei giudici di merito, era stata sanata dalla successiva **nota integrativa** - con la quale il contribuente dichiarava di possedere il requisito (alternativo) legato al luogo di svolgimento dell'attività lavorativa - **in quanto non registrata e comunque non prodotta in giudizio.**

Ciò ha comportato, come detto, la decadenza dal beneficio, ma anche l'impossibilità di ottenere la dichiarazione di nullità dell'avviso impugnato.

Infatti, per la Cassazione, la rettifica del contribuente (indicazione che l'immobile era ubicato nel luogo in cui svolgeva attività lavorativa) avrebbe dovuto essere registrata “prima della notifica dell'avviso fiscale”.

A nulla è valso al ricorrente sostenere l'impossibilità, “per causa a lui non imputabile”, di allegare copia “registrata” della nota integrativa dell'atto.

La decadenza dai benefici interviene in caso di contrasto con la situazione anagrafica, **attuale o futura**, e nel caso **non sia rispettata la condizione attinente il luogo di svolgimento dell'attività lavorativa** (Cass. sentenze n. 6905/11; n. 5570/11).

Lungaggini burocratiche

Com'è intuibile, la giurisprudenza si è ripetutamente occupata della cosiddetta agevolazione "prima casa". Da essa è pertanto possibile trarre utili spunti, anche per impostare al meglio l'eventuale difesa del contribuente.

Cassazione n. 17597 del 12/10/2012

⇒ **Decade** dall'agevolazione fiscale il contribuente che non stabilisce entro 18 mesi dell'acquisto della prima casa la residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile.
Evocare lungaggini burocratiche non serve.

La Sezione Tributaria ha respinto il ricorso di un uomo, che a causa delle asserite lungaggini burocratiche dovute anche **al suo "status"** di cittadino **"extracomunitario"** non era riuscito a trasferire nel termine di legge la propria residenza nel Comune in cui sorgeva l'immobile acquistato come prima casa, perdendo così i relativi benefici fiscali. Gli Ermellini hanno motivato la decisione, alla luce delle seguenti considerazioni.

Ai sensi dell'art. 1, Nota II Bis della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86, 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 diciotto mesi dalla data dell'acquisto ovvero se l'immobile è ubicato nel Comune in cui l'acquirente **"svolge"** la propria attività.

Il trasferimento dell'attività lavorativa dell'acquirente nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato **in un momento successivo all'acquisto, non costituisce, dunque, requisito per il godimento dell'agevolazione,** in forza dello stesso tenore del dato normativo. Infatti, 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; ciò anche in rapporto alle ineludibili esigenze di celerità e certezza nell'applicazione del beneficio.**

Causa di “forza maggiore”

CTR Lazio n. 557/14/2011



Il contribuente **non perde** i benefici fiscali di cui ha fruito per l'acquisto della prima casa se non si trasferisce per tempo nell'immobile **locato a terzi, perché questi non lo liberano**.

La CTR Lazio ha accolto il ricorso proposto da un contribuente nei cui confronti l'Agenzia delle Entrate aveva spiccato avviso per il recupero del tributo versato in misura ridotta, per decadenza dall'agevolazione fiscale in relazione all'acquisto di un immobile da adibire a prima casa.

Ad avviso dei giudici romani, il contribuente non ha adempiuto alla condizione contestata dal Fisco per “*causa di forza maggiore*” in quanto l'immobile da adibire a prima casa era locato a terzi. Il medesimo, inoltre:

❖ ***“ha dato conto della sua volontà di adibire l'immobile, acquistato nel 2005, a propria abitazione attivandosi, con una causa civile, al fine di ottenere lo scioglimento del contratto di locazione”.***

Di conseguenza:

❖ **prima di dichiarare la decadenza dalle agevolazioni, il Fisco avrebbe dovuto verificare le ragioni del mancato trasferimento nell'immobile.**

Usufrutto (rinuncia)

Cassazione n. 22244 del 7/12/2012



La rinuncia all'usufrutto **non comporta la decadenza** del contribuente dal beneficio fiscale goduto per l'immobile acquistato come prima casa.

Per gli Ermellini, tra gli effetti ricollegabili all'atto di rinuncia all'usufrutto non vi è quello decadenziale dal beneficio fiscale goduto dal contribuente in sede di acquisto di un immobile in una compravendita con altri acquirenti. Come osservato dal giudice di secondo grado (CTR Aosta), la rinuncia all'usufrutto:

❖ è un atto "abdicativo", cui consegue **l'estinzione del diritto, ma non il relativo trasferimento**. Pertanto, nessun effetto decadenziale è da ricollegare allo stesso.

L'affermazione di principio della Commissione di Aosta non contrasta con alcuna delle norme che prevedono l'agevolazione fiscale, atteso che le stesse:

❖ *"non annoverano tra le ipotesi decadenziali la rinuncia all'usufrutto, e che quest'ultimo atto non può essere qualificato traslativo, nel senso proprio del termine, producendo, di per sé, l'estinzione del diritto", anche quando "allo stesso, poi, consegua la riespansione del diritto del proprietario, in tutte le pertinenti facoltà".*

Alla luce di tali rilievi, la Cassazione ha respinto il ricorso del Fisco.

Stima UTE – valenza probatoria

Cassazione n. 5027 del 28/03/2012.



Il contribuente potrebbe avere comunque diritto alle agevolazioni fiscali per la prima casa anche quando la stima redatta dall'U.T.E., per conto dell'Agenzia del Territorio, abbia classificato l'immobile come abitazione "di lusso". **La stima è una mera perizia di parte, che va valutata unitamente ad altri elementi di prova.** In sostanza, la decisione del giudice tributario **non può basarsi solamente su di essa.**

L'Agenzia delle Entrate revocava le agevolazioni prima casa a un contribuente milanese che aveva acquistato l'immobile da una società. La revoca veniva disposta dall'Ufficio, attesa l'asserita caratteristica "di lusso" del bene, in quanto di **superficie superiore ai 240 mq.** L'uomo presentava ricorso, che veniva accolto dalla C.T.P. Diversa invece la sorte in C.T.R. Il giudice di secondo grado infatti riteneva – sulla base di una relazione dell'U.T.E. – che all'atto della compravendita la superficie del bene fosse in realtà di 270 mq, quindi, ampiamente superiore al limite di 240 mq, per la configurabilità di una abitazione "non di lusso" che avrebbe dato diritto all'agevolazione. A questo punto, la vicenda veniva sottoposta al Giudice delle leggi.

Ebbene, il Collegio di Piazza Cavour ha accolto il ricorso del contribuente, in quanto:

❖ *"la decisione della commissione tributaria regionale di Milano appare, invero, **fondata esclusivamente** sul rilievo della natura di atto pubblico che andrebbe attribuita alla stima dell'UTE redatta per conto dell'Agenzia del Territorio, **laddove a tale atto va attribuito il valore di una mera perizia di parte, liberamente valutabile dal giudice unitamente a tutti gli altri elementi di prova acquisiti nel giudizio**".*

Tali considerazioni hanno determinato il rinvio della sentenza impugnata alla CTR Lombardia, per nuovo esame.

Magazzino “non abitabile”

Cassazione n. 22279 del 26/10/2011



Anche il magazzino non abitabile, poiché privo di luce e di aerazione, **deve essere ricompreso nella superficie dell'abitazione.**

Propone ricorso in Cassazione l'Agenzia delle Entrate, avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio che, conformemente a quanto stabilito in primo grado, non aveva riconosciuto la pretesa erariale circa la maggiore imposta per registro dovuta dal contribuente, relativamente all'agevolazione da questi invocata per l'acquisto della prima casa.

In particolare, la C.T.R. sosteneva che un vano interno adibito a magazzino non potesse essere incluso nella superficie dell'immobile se “*non abitabile dal punto di vista urbanistico*”. Di avviso contrario l'A.F., che ha lamentato la violazione **dell'art. 5, del D.M. 2.8.1969.**

Ebbene, la Sezione Tributaria ha dato ragione all'Ufficio in quanto:

❖ “*la norma invocata dal fisco nel suo ricorso **non prevede i vani destinati ad usi non abitativi tra le pertinenze indicate per l'esclusione dalla superficie utile ai fini di considerare un'abitazione non di lusso***”, con la conseguenza che, nella specie, il vano di mq. 8,57 “*doveva essere ritenuto facente parte della casa ai fini tributari*”.

Gli Ermellini hanno anche chiarito che, al fine dell'inapplicabilità dei benefici fiscali in materia di imposta ipotecaria e di registro, previsti **dall'art. 17 della Legge 2 luglio 1949 n. 408**, con riguardo all'atto di trasferimento di alloggio “di lusso”:

❖ occorre fare riferimento ai **requisiti fissati dall'art. 5 del D.M. 69 per le case “di lusso”**, in relazione alla struttura e destinazione dell'immobile al momento dell'atto stesso, **e a prescindere dalla sua concreta utilizzazione successiva;**

❖ nonché tenere conto che le varie lettere del suddetto articolo 5 indicano **situazioni alternative e non concorrenti, nel senso che la sussistenza di una di esse è sufficiente all'individuazione dell'abitazione di lusso.**

Pertanto **per stabilire se un'abitazione sia di lusso**, quindi sia esclusa dai benefici tributari per l'acquisto della prima casa:

il rapporto tra la superficie dell'area scoperta e quella dell'area coperta (rapporto che, ai sensi dell'art. 5 del DM. 2 agosto 1969, se superiore al sestuplo, comporta la qualificazione come di "lusso" dell'immobile) **va calcolato solo con riferimento all'area sulla quale insiste il fabbricato, a prescindere dall'estensione in altezza, quindi dei piani abitativi dello stesso e delle relative superfici.** (Nello stesso senso: Cass. sentenze. n. 2894 del 2009 e n. 11447 del 1990).

Risultanze anagrafiche

Cassazione n. 1530 del 2/02/2012



I benefici fiscali per l'acquisto della prima casa **spettano unicamente a chi possa dimostrare**, in base alle risultanze anagrafiche, di risiedere o di lavorare nel Comune dove ha acquistato l'immobile.

Un contribuente impugnava un avviso di liquidazione di imposta di registro, per intervenuta decadenza dai benefici per l'acquisto della prima casa, conseguente al mancato trasferimento della residenza nei termini di legge.

Nel giudizio di legittimità l'uomo ha dedotto, tra l'altro, la violazione dell'art. 47, comma II della Costituzione e dell'art. 1, nota II bis del D.P.R. n. 131/1986, in quanto la legge non richiederebbe il requisito dello stabilimento della residenza anagrafica nel Comune dove è posto l'immobile acquistato. Tale tesi non ha trovato l'avallo della Cassazione.

Gli Ermellini hanno infatti ritenuto del tutto corretta la decisione assunta nel merito da parte della CTR Lombardia, atteso che:

❖ *"i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa spettano unicamente a chi possa dimostrare, in base alle risultanze anagrafiche, di risiedere o di lavorare nel comune dove ha acquistato l'immobile, senza che a tal fine possano essere prese in considerazioni situazioni di fatto contrastanti con le risultanze dette. Un simile principio è dettato in **chiara funzione antielusiva**, per la considerazione che*

un beneficio fiscale deve essere ancorato a un dato certo, certificativo della situazione di fatto enunciata nell'atto di acquisto; donde la manifesta infondatezza dei riferimenti a presunte violazioni di disposizioni costituzionali”.

Studio professionale

Cassazione 23064 del 14/12/2012



Ha diritto all'agevolazione “prima casa” ex art. 16 D.L. n. 155 del 1993, convertito con L. n. 249 del 1993, chi, al momento dell'acquisto di un immobile, **sia proprietario di un altro accatastato abitativo che sia utilizzato come studio professionale.**

La vicenda giudiziaria scaturisce da un avviso di liquidazione e irrogazioni di sanzioni per imposta di registro emesso nei confronti del contribuente e col quale venivano revocati i concessi “benefici prima casa”.

Dopo che i primi due gradi di giudizio si sono conclusi a favore del contribuente, l'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso per cassazione, sostenendo che l'agevolazione in parola sarebbe da escludere ogni qual volta l'acquirente **risulti essere già proprietario di altro immobile accatastato abitativo.**

Il gravame è stato rigettato, attesa l'infondatezza dell'unico motivo formulato dall'Amministrazione Finanziaria. Il Collegio di legittimità ha spiegato che l'articolo 16 del D.L. n. 155 del 1993 (L. conv. n. 243 del 1993), tra l'altro, stabilisce che il diritto ai “benefici prima casa” spetti al compratore che dichiari:

❖ **“di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione”.**

Pertanto, la giurisprudenza di legittimità, nell'interpretazione della detta disposizione, si è orientata nel senso di una **valutazione in concreto dell'“idoneità” abitativa dell'immobile già in proprietà**, con la finale affermazione per cui il mero fatto dell'attuale **destinazione dell'immobile “abitativo” a uso diverso compatibile con le sue caratteristiche oggettive è circostanza che non esclude la “soggettiva” inidoneità del precedente immobile a fungere da civile abitazione** e il diritto a vedersi riconosciuto il

beneficio fiscale di che trattasi (nello stesso senso: Cass. n. 18128 del 2009, n. 19738 del 2003, n. 7505 del 2001).

Nel caso esaminato, hanno osservato gli Ermellini, non è stata oggetto di contestazione la circostanza affermata dal giudice di secondo grado, secondo cui il contribuente avrebbe in effetti provato che l'immobile già in proprietà all'atto della dichiarazione ***“è stato ed è attualmente adibito a studio professionale (compatibilmente con le sue caratteristiche oggettive, come comprovato dal successivo accatastamento in A/10) e quindi fosse in concreto inidoneo ad essere abitato e col conseguente diritto all'agevolazione”***.

Di qui l'enunciazione del suddetto principio di diritto. Spese compensate.

25 giugno 2013

Antonio Gigliotti