

Agevolazione prima casa: il contribuente non decade se nei 18 mesi dal primo acquisto ha provveduto a fissare la residenza nel Comune ove, previa alienazione del primo, ha acquistato il secondo immobile

Nella *sentenza n. 20042 del 7 ottobre 2015 la Corte di Cassazione* torna ad occuparsi della agevolazione c.d. “prima casa”, con particolare riferimento all’eventuale inadempimento dell’obbligo, posto a carico del contribuente, di trasferire la propria residenza nel comune ove è ubicato l’immobile, rispetto al quale ha usufruito dei c.d. benefici fiscali prima casa.

A tal riguardo, occorre rilevare che la Nota II-bis, all’art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/876, prevede l’applicazione dell’imposta di registro e ipocatastali in misura agevolata per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso nonché per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse a condizione che l’immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l’acquirente ha o stabilisca la propria residenza entro diciotto mesi dal rogito notarile. Il mancato trasferimento della residenza nel termine suddetto implica la decadenza dalle agevolazioni suddette e il recupero delle imposte da parte dell’Agenzia con aliquota ordinaria.

Nella fattispecie analizzata dalla Suprema Corte di Cassazione, l’agevolazione c.d. “prima casa” veniva revocata dall’Agenzia delle Entrate in quanto il contribuente non aveva stabilito la propria residenza nel Comune ove era ubicato l’immobile acquistato entro il termine di 18 mesi dall’atto di acquisto, come prescritto alla Parte Prima, Nota II bis della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986.

In 1° grado l’avviso di liquidazione, mediante il quale l’Ufficio aveva revocato le agevolazioni fiscali, veniva annullato. Tuttavia, la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia riformava la pronuncia che aveva accolto il ricorso della contribuente.

Nel caso di specie, i giudici d'appello hanno accertato che la contribuente aveva acquistato il 02.03.2004 un immobile sito nel Comune di Mozzate, chiedendo di potersi avvalere delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, con l'impegno di trasferire la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito, ma aveva poi deciso, per ragioni di ordine personale, di vendere la casa, nell'ottobre 2004, per acquistare l'01.04.2005 altra unità immobiliare, nel Comune di Francavilla a Mare, dove aveva trasferito la propria residenza il 07.03.2005.

Secondo i giudici lombardi è irrinunciabile il trasferimento, da parte del contribuente, nel comune in cui è situato l'immobile entro un anno (oggi, 18 mesi) dalla data del contratto di acquisto, cosicché, stante il mancato adempimento dell'obbligo di trasferimento di residenza nel Comune di Mozzate, l'avviso di accertamento deve ritenersi legittimo.

La contribuente ricorre quindi ai giudici di legittimità, lamentando la violazione e falsa applicazione, ex art.360 n. 3 c.p.c., dell'art.1 nota II bis della tariffa, parte prima, allegata al DPR n. 131/1986, non avendo la Commissione dato rilievo al fatto che comunque il contribuente, entro l'anno decorrente dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, aveva provveduto a comprane un altro da adibire a casa come abitazione principale.

La Cassazione, condividendo le doglianze del ricorrente, ritiene opportuno precisare che *“la realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio richiesto e provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto e costituisce un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco, il cui mancato assolvimento comporta la decadenza dell'agevolazione, salvo, tuttavia, che ricorra un'ipotesi di caso fortuito o di forza maggiore”* (v. anche, Cassazione 19 dicembre 2013, n. 28401 e Cassazione 29 settembre 2013, n. 26674).

Ad ogni modo, la base normativa della scelta dei Giudici di legittimità è rinvenibile nella Nota II bis dell'art.1 della prima parte della tariffa allegata al citato DPR n. 131/1986, che così recita al comma 4°: "*... Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale*". Di conseguenza, ad avviso degli Ermellini, nel caso che ci occupa non è stato applicato il disposto del 4° comma della nota II bis dell'art. 1, poiché l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che fosse comunque maturata la decadenza della agevolazione goduta in relazione al primo acquisto immobiliare, per il solo fatto che la ricorrente non aveva trasferito ivi la residenza, senza considerare che la stessa aveva trasferito la residenza nel secondo immobile acquistato, condizione questa che consente di conservare l'agevolazione goduta per il primo acquisto (cioè dell'immobile rivenduto entro il quinquennio).

A ciò si aggiunga - in particolare- un ulteriore elemento di valutazione operato dalla Corte di Cassazione in merito ai plurimi atti di rivendita e riacquisto di immobili da adibire a prima casa di abitazione a seguito del godimento del beneficio in riferimento ad un acquisto originario, nell'ottica dell'integrazione dei requisiti necessari a conservare l'agevolazione originariamente goduta: "*l'agevolazione prevista dalla norma di cui si tratta può essere mantenuta solo se l'acquisto sia seguito dalla effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria, anche in riferimento a ciascuno dei plurimi acquisti che il contribuente possa avere effettuato nell'arco del tempo previsto dalla legge dopo la rivendita dell'immobile originariamente acquistato, in termini tali che per ciascuno degli acquisti intermedi il contribuente sia onerato di dimostrare l'effettiva realizzazione dell'intento, in virtù del concreto trasferimento della propria residenza anagrafica nell'unità abitativa correlata. Ed invero, i benefici fiscali sono, per loro natura, subordinati al raggiungimento dello scopo per cui vengono concessi, sicché il raggiungimento dello scopo (abitativo) rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio, connaturato alla stessa ratio dell'istituto*" (cfr. Cassazione n. 8847/2015).

Come evidenziato dalla Suprema Corte, dunque, salvi i benefici goduti in riferimento al primo originario acquisto, i benefici richiesti in relazione agli acquisti successivi resteranno acquisiti a condizione che si maturi (entro il termine di mesi diciotto dal primo atto di acquisto) la condizione imposta dalla legge in relazione ai successivi atti di acquisto, e cioè la fissazione della residenza anagrafica in uno qualunque degli immobili oggetto di riacquisto dopo la rivendita del precedente.

Pertanto, richiamandosi ai principi di massima civiltà e maturità giuridica, la Suprema Corte di legittimità ha escluso - in questa circostanza processuale - qualsiasi decadenza dalla c.d. "agevolazione prima casa" da parte dell'odierna ricorrente la quale, nei diciotto mesi dal primo acquisto, ha provveduto a fissare la residenza nel Comune ove, previa alienazione del primo, ha acquistato il secondo immobile.

Avv. Giorgio Seminara – CAT Siracusa