



SETTORE

AGEVOLAZIONI

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" E I RECENTI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

RIFERIMENTI

- Art. 1, Nota II-bis, Tariffa Parte I, DPR n. 131/86
- Ordinanza Corte Cassazione 29.7.2014 n. 17151
- Sentenze Corte Cassazione 3.2.2014 nn. 2263 e 2266 e 30.7.2014 n. 17294
- Sentenza CTR Lazio 25.3.2014, n. 1829/1/2014
- Sentenza CTR Liguria 7.4.2014, n. 643/1/2014

IN SINTESI

Come noto, al sussistere di specifici requisiti, ai soggetti che acquistano la c.d. "prima casa" spetta una serie di agevolazioni.

Il beneficio è frequentemente oggetto di interventi giurisprudenziali volti a chiarirne la portata.

Si propone l'esame di alcune recenti interpretazioni relative alle seguenti fattispecie:

- *inapplicabilità del beneficio alle pertinenze "lontane" rispetto alla "prima casa";*
- *irrinunciabilità del beneficio in precedenza goduto;*
- *inefficacia della stipula del contratto preliminare ai fini della decadenza del beneficio in esame;*
- *rilevanza del trasferimento della "residenza anagrafica" sia in caso di "primo" acquisto (nel Comune) che di eventuale (ri)acquisto (nel nuovo immobile);*
- *idoneità del (mero) accordo di separazione consensuale tra coniugi ai fini del trasferimento della "prima casa" e connessa eventuale decadenza.*

SERVIZI COLLEGATI

Settimana
Professionale

SCHEDE OPERATIVE fisco

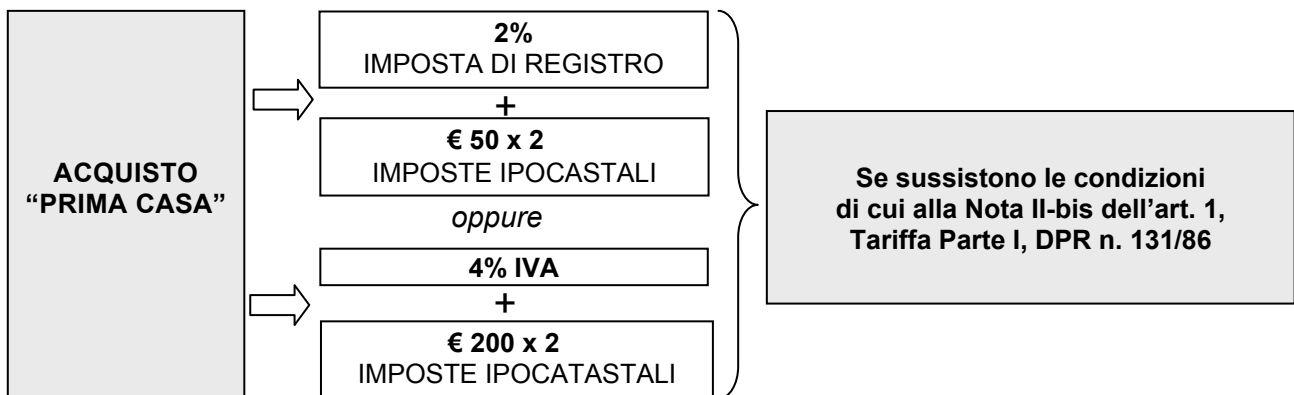


Come noto, le agevolazioni “*prima casa*” possono essere usufruite in presenza delle condizioni di cui alla **nota II-bis**), art. 1, Tariffa Parte I, DPR n. 131/86, ossia:


- **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
 - in cui **ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende l’acquirente** se quest’ultimo **si è trasferito all’estero per ragioni di lavoro**;
- nell’atto di acquisto l’acquirente dichiara di non essere titolare di **diritti di uso, usufrutto, abitazione** su altro immobile **nel medesimo Comune**;
- l’acquirente non sia proprietario nello **stesso Comune** di altro **immobile idoneo ad essere adito ad abitazione**, neppure in comunione con il coniuge;
- l’acquirente non sia titolare, **interamente o per quote**, di altro immobile su tutto il territorio nazionale, per il quale abbia **già fruito delle agevolazioni**;
- l’immobile acquistato non sia considerato di **lusso**. Fino al 31.12.2013 l’identificazione dell’immobile “di lusso”, sia ai fini IVA che ai fini dell’imposta di registro, doveva essere effettuata con riferimento al DM 2.8.69. Dall’1.1.2014 l’individuazione degli immobili di lusso:
 - ai fini dell’imposta di registro è legata alla categoria catastale; sono considerate di lusso infatti le unità immobiliari accatastate A1/, A/8, e A/9;
 - ai fini IVA rimane legata a quanto previsto dal citato DM 2.8.69.



Nell’ambito dello schema del Decreto Legislativo contenente le semplificazioni in attuazione dei principi statuiti dalla Riforma Fiscale, è previsto che anche ai fini IVA vada fatto riferimento alle categorie catastali.



Va evidenziato che configura **causa di decadenza** dal beneficio:

- la dichiarazione falsa circa la sussistenza dei requisiti “prima casa”;
 - il **mancato / tardivo trasferimento della residenza** nel termine previsto. A tale proposito si rammenta che:
 - il contribuente deve **dichiarare**, in sede di rogito, la **volontà di voler trasferire** la residenza **nel termine** prescritto nonché **attestare la sussistenza dei requisiti** soggettivi ed oggettivi.
-  Tale dichiarazione ha, per giurisprudenza consolidata, natura costitutiva poiché la mancata osservanza di quanto dichiarato determina la decadenza dai suddetti benefici;
- il suddetto termine decorre dalla **data di acquisto dell’immobile**;
 - il trasferimento è certificato solo dal **dato anagrafico**;
- la cessione dell’immobile **entro 5 anni dall’acquisto**, qualora l’acquirente non provveda entro 1 anno a riacquistare un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" E PERTINENZE
Sentenza CTR Liguria 7.4.2014, n. 643/1/2014

Il caso	<p>Due coniugi hanno acquistato un locale ad uso autorimessa, esprimendo nell'atto la volontà di assoggettarlo a vincolo pertinenziale con l'abitazione principale.</p> <p>L'Ufficio ha contestato l'agevolazione ritenendo che tra il garage e l'abitazione principale non poteva esistere un vincolo di pertinenzialità, considerata la rilevante distanza (circa 4 km) tra gli stessi.</p> <p>La CTP ha accolto il ricorso degli acquirenti riconoscendo la pertinenzialità tra i 2 immobili, anche per il fatto che <i>"esistono scorciatoie pedonali che ne consentono di abbreviare il percorso"</i> (la distanza a piedi risulta di 700 m.).</p>
La sentenza	<p>La CTR ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate rammentando che, secondo quanto stabilito dall'art. 817, C.c., il vincolo di pertinenzialità richiede la presenza dei seguenti 2 requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oggettivo, in base al quale la pertinenza deve essere destinata in modo durevole al servizio o ad ornamento di una cosa principale (la nozione di servizio va identificata con quella di utilità, ossia comodità di sfruttamento, vantaggio oggettivo per la cosa principale); • soggettivo, costituito dalla volontà del proprietario (o di chi ne ha un diritto reale) di mantenere tale vincolo. <p>In particolare, la CTR, pur riconoscendo la sussistenza del requisito soggettivo, in quanto i proprietari del garage hanno espresso nell'atto la volontà di renderlo pertinenziale all'abitazione, non ha ritenuto sussistere il requisito oggettivo, considerato che la distanza tra i 2 immobili rende impossibile un utilizzo immediato della pertinenza.</p> <p>Inoltre, a supporto della non riconoscibilità del vincolo di pertinenzialità, i Giudici di secondo grado hanno richiamato la sentenza della Corte di Cassazione 22.12.84, n. 6671, nella quale è stato affermato che, al fine di configurarsi la durevole destinazione di una cosa al servizio di un'altra, è necessario che <i>"l'utilità sia oggettivamente arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario di questa, dovendo le pertinenze servire all'utilità della cosa e non a quella meramente personale del dominus della cosa"</i>.</p>

AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" E ININFLUENZA RESIDENZA DI FATTO
Sentenza CTR Lazio 25.3.2014, n. 1829/1/2014

Il caso	<p>Un contribuente ha ricevuto un avviso di liquidazione dell'imposta di registro e relative sanzioni per intervenuta decadenza dalle agevolazioni "prima casa", non avendo provveduto a formalizzare il trasferimento della residenza nel Comune nei 18 mesi successivi all'acquisto, nonostante lo stesso avesse richiesto il trasferimento dopo 9 mesi e risiedesse di fatto nell'immobile acquistato (comprovato dalle bollette delle utenze di energia elettrica e gas).</p>
La sentenza	<p>La CTR ha rigettato l'appello proposto precisando che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il certificato di residenza anagrafica è l'unico documento idoneo a confermare le agevolazioni richieste nell'atto di compravendita, da prodursi entro il termine di 18 mesi dal rogito. Infatti, le agevolazioni in esame costituiscono un'eccezione nell'ordinamento tributario e quindi insuscettibili di interpretazione analogica ovvero basata su elementi di fatto; • con riguardo al mancato perfezionamento della procedura di iscrizione anagrafica, il contribuente era risultato assente in diverse occasioni di accesso della Polizia Municipale tanto che <i>"solo il comportamento omissivo ... non aveva consentito la verifica della sussistenza dell'effettivo trasferimento"</i>.

(RI)ACQUISTO “PRIMA CASA” E SEPARAZIONE CONSENSUALE
Sentenza Corte Cassazione 3.2.2014, n. 2263

Il caso	<p>Un soggetto ha beneficiato delle agevolazioni “prima casa” in sede di acquisto di un immobile. Successivamente lo stesso trasferisce l’immobile all’ex moglie (come da accordi della separazione consensuale) entro 5 anni dall’acquisto senza provvedere ad acquistarne un altro nell’anno successivo.</p> <p>L’Ufficio ha revocato le agevolazioni in esame e richiesto il pagamento della maggior imposta e relative sanzioni, ritenendo il contribuente decaduto dalle agevolazioni in esame.</p>
La sentenza	<p>I supremi Giudici hanno accolto il ricorso dell’Agenzia delle Entrate, ritenendo infondata la decisione della CTR.</p> <p>Infatti, nel caso di specie il titolo del trasferimento immobiliare risiede nel (mero) accordo di separazione tra i coniugi e non necessariamente nel provvedimento di omologazione del Giudice. Infatti <i>“le convenzioni concluse dai coniugi in sede di separazione personale, contenenti attribuzioni patrimoniali da parte dell’uno nei confronti dell’altro relative a beni mobili o immobili”</i> si caratterizzano per una <i>“funzione [di] complessiva sistemazione «solutorio-compensativa»”</i> con riguardo a tutti i rapporti patrimoniali avvenuti in costanza di matrimonio.</p> <p>Di conseguenza, il trasferimento dell’immobile in esame è pienamente riconducibile alla volontà del cedente per cui, per evitare la decadenza, lo stesso avrebbe dovuto acquistare un altro immobile nel termine di 1 anno dal predetto <i>“regolamento concordati fra i coniugi”</i>.</p>

(RI)ACQUISTO “PRIMA CASA” E MANCATO TRASFERIMENTO DELLA RESIDENZA
Sentenza Corte Cassazione 3.2.2014, n. 2266

Il caso	<p>Un soggetto ha venduto un immobile per il quale aveva usufruito delle agevolazioni “prima casa” entro 5 anni dall’acquisto e nell’anno successivo ha acquistato un nuovo immobile, senza tuttavia provvedere al trasferimento della residenza anagrafica.</p> <p>L’Ufficio ha revocato le agevolazioni in esame e richiesto il pagamento della maggior imposta e relative sanzioni, ritenendo insufficiente il mero trasferimento fattuale della dimora dell’acquirente.</p>
La sentenza	<p>I supremi Giudici hanno respinto il ricorso del contribuente ribadendo che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni in esame <i>“non si pone alcuna questione relativa alla prova della «reale residenza» del contribuente o al suo riparto, valendo esclusivamente la cosiddetta «residenza anagrafica», perché laddove la legge parla di trasferimento di residenza deve intendersi «trasferimento di residenza anagrafica»”</i>.</p>

(RI)ACQUISTO “PRIMA CASA” CON STIPULA DEL PRELIMINARE
Ordinanza Corte Cassazione 29.7.2014, n. 17151

Il caso	<p>Un soggetto ha venduto un immobile per il quale aveva usufruito delle agevolazioni “prima casa” entro 5 anni dall’acquisto. Nell’anno successivo ha stipulato un contratto preliminare per il riacquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale, senza che in detto anno sia intervenuta anche la stipula del contratto definitivo (rogito).</p> <p>L’Ufficio ha revocato le agevolazioni in esame e richiesto il pagamento della maggior imposta e relative sanzioni, ritenendo insufficiente la stipula del contratto preliminare.</p>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La sentenza	<p>I supremi Giudici hanno accolto il ricorso dell’Agenzia delle Entrate, ritenendo infondata la decisione della CTR.</p> <p>Infatti, il contratto preliminare di compravendita produce soltanto effetti obbligatori tra le parti, mentre l’effetto traslativo della proprietà ex art. 1376 C.c, deriva dal contratto definitivo (rogito) o dalla sentenza costitutiva che di esso tiene luogo.</p> <p>Secondo la Corte di Cassazione la nozione di “acquisto” di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, che la CTR Lombardia aveva ricondotto non solo ad un atto traslativo ad effetti reali ma all’effettiva presa di possesso dello stesso, <i>“rimanda univocamente alla necessità di porre in essere un negozio traslativo del diritto di proprietà di un immobile”</i>.</p> <p>Con la stipula del contratto preliminare quindi non si realizza l’acquisto e pertanto la stessa non consente di evitare la decadenza dalle agevolazioni “prima casa”.</p> <p>La Corte conferma, infine, che le agevolazioni non vengono meno anche in presenza di un acquisto a titolo gratuito, come già affermato nella sentenza 26.6.2013, n. 16077 ovvero riguardi una quota indivisa di un immobile, come sostenuto nella sentenza 17.6.2011, n. 13291 purché di entità tale da consentire di disporre dello stesso per adibirlo ad abitazione principale. Anche in tali casi la nozione di acquisto va intesa come <i>“acquisizione del diritto di proprietà”</i> e non come <i>“mera insorgenza del diritto di concludere un contratto di compravendita”</i>.</p>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(RI)ACQUISTO “PRIMA CASA” E RINUNCIA PRECEDENTE AGEVOLAZIONE

Sentenza Corte Cassazione 30.7.2014, n. 17294

Il caso	<p>Due coniugi hanno acquistato un immobile beneficiando delle agevolazioni “prima casa”. Decorsi 15 anni dalla data di acquisto, gli stessi hanno comunicato all’Agenzia delle Entrate di aver usufruito indebitamente dei benefici in esame, chiedendo di sanare le irregolarità; a seguito di ciò l’Ufficio ha liquidato le maggiori imposte dovute con le relative sanzioni.</p> <p>Successivamente, i coniugi hanno acquistato un altro immobile usufruendo delle agevolazioni “prima casa”, considerato che sul primo acquisto le stesse sono state revocate.</p> <p>L’Agenzia delle Entrate, resasi conto che i contribuenti avevano revocato le agevolazioni sul primo acquisto, al fine di beneficiare delle stesse relativamente al secondo, ha annullato il provvedimento di revoca delle agevolazioni sul primo immobile richiedendo le maggiori imposte su quello più recente.</p>
La sentenza	<p>I supremi Giudici hanno respinto il ricorso dei coniugi, ribadendo quanto più volte sostenuto nel corso del tempo (tra l’altro, nelle sentenze 28.6.2000, n. 8784 e 19.10.2011, n. 21671), ossia che <i>“... non è possibile fruire dell’agevolazione prevista per l’acquisto della prima casa, previa rinuncia a un precedente analogo beneficio, conseguito in virtù della medesima disciplina ...”</i>.</p> <p>La dichiarazione di voler usufruire del beneficio in esame ha, infatti, natura negoziale e non è revocabile.</p> <p>Inoltre, nel caso in esame la revoca dell’agevolazione è avvenuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in prossimità del nuovo acquisto, ovvero 15 anni dopo il perfezionamento del primo quando <i>“il fatto generatore dell’agevolazione si era consolidato da anni ed il relativo rapporto tributario si era definitivamente estinto”</i>; • in assenza di buona fede dei coniugi acquirenti.

■