

PRIMA CASA - ACQUISTO PER FIGLI MINORI - COMUNE DI RESIDENZA

Si prospetta il caso in cui dei genitori intendono acquistare a favore dei due figli minori (a titolo di liberalità indiretta) un'abitazione sita in un Comune, diverso da quello di residenza, dove uno dei due figli frequenta il primo anno di un Istituto superiore e l'altro frequenterà il medesimo Istituto dall'anno prossimo. Si precisa che non vi è intenzione di trasferire la residenza nei diciotto mesi.

Ciò premesso si chiede di verificare *<se sia possibile applicare le cd. agevolazioni prima casa quando:*

a) nel Comune dove acquista uno degli acquirenti minori ha il domicilio inteso come luogo in cui è attualmente studente di scuola superiore;

b) nel Comune dove acquista uno degli acquirenti minori il quale a seguito dell'iscrizione alla scuola superiore nei diciotto mesi successivi all'atto consegnerà il domicilio.

In conclusione si chiede se anche il domicilio inteso come luogo in cui il minore studia o andrà a studiare nei 18 mesi possa essere considerato idoneo ad avere le agevolazioni in esame>.

In occasione della circ. n. 38/E del 2005 l'Agenzia delle entrate ha ribadito quanto già precedentemente espresso nella circ. n. 1/E del 1994 (cap.1, par. 4, punto 5) circa l'applicabilità dell'agevolazione prima casa "anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti o inabilitati, ovviamente in presenza di tutti i requisiti previsti, ivi compreso quello della residenza".

Pertanto nessun ostacolo alla spettanza dell'agevolazione è determinato in sé dalla circostanza che l'acquisto avviene da parte di un minore, ferma restando la necessità di verificare in capo a questi tutti i requisiti e le condizioni richieste dalla disciplina di cui alla nota II bis all'art. 1 della tariffa parte prima allegata al D.P.R. n.131/1986 (testo unico dell'imposta di registro).

Se dunque dal punto di vista oggettivo l'abitazione deve essere non di lusso secondo le caratteristiche indicate nel DM 2 agosto 1969 (non assumendo a tal fine rilevanza la classificazione catastale, cfr. circ. 38/E citata), al fine dell'ottenimento del beneficio è altresì necessario che l'acquirente sia in grado di rendere le dichiarazioni in ordine alle condizioni di cui alle lett. a) b) e c) della menzionata nota II bis.

In particolare quanto alla condizione sub lett. a) (limitatamente ai fini che qui interessano) è previsto che *"l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività"*.

Dal tenore della disposizione, avvalorato dalle pronunce della giurisprudenza di legittimità, si desume che il criterio di collegamento territoriale rilevante assunto dal legislatore per l'individuazione dell'immobile è quello del comune di residenza, così come emerge dalle risultanze

anagrafiche (da verificare entro i 18 mesi dall'acquisto), prescindendo dall'accertamento dell'effettivo centro di affari interessi del soggetto.

Tuttavia lo stesso legislatore ha considerato il caso di acquisto in un comune diverso da quello della residenza limitando tale "deroga" a quello in cui il soggetto ivi svolga la "*propria attività*". Anche in questa ipotesi non si tratta di verificare il domicilio in senso civilistico, ma è sufficiente attestare che l'attività caratterizzante il soggetto sia svolta nel differente comune.

Al riguardo si segnala che riguardo a tale fattispecie l'Amministrazione ha avuto modo di fornire chiarimenti, tra l'altro, con la citata circ. n. 1/E del 1994, affermando che "*per quanto attiene all'acquisto effettuato nel comune ove l'acquirente svolge la propria attività, si precisa che il legislatore con detto termine ha inteso ricomprendere ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportiva*".

Tale interpretazione è stata successivamente confermata con la circ. n. 19/E del 2001, par. 2.1.2 con la quale è stato precisato che " *l'acquirente può fruire delle agevolazioni anche se non residente nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, purché svolga in quell'ambito territoriale la propria attività, ancorché non remunerata; a tale proposito si ribadisce quanto detto nella già richiamata circ. 1/E del 1994*».

Da ultimo in sede di interrogazione e risposta parlamentare (n. 5-08387 del 7 novembre 2012) il Sottosegretario Vieri Ceriani ha ribadito che "*l'ampiezza del termine <attività> utilizzato dal legislatore consente di ricomprendervi, qualsiasi tipologia di attività, ancorché non produttiva di reddito*".

Al riguardo occorre tuttavia precisare che, trattandosi di un criterio diverso da quello della residenza, la "*propria attività*" utile ai fini della concessione dell'agevolazione in relazione ad un immobile sito in comune diverso da quello di residenza deve sussistere (ed essere verificabile) alla stipula dell'atto di acquisto in cui l'agevolazione viene richiesta. In questo senso da ultimo si segnala Cass. n. 23377 del 18 novembre 2010 dalla quale si evince che "*lo svolgimento dell'attività lavorativa nel comune di ubicazione dell'immobile assume rilievo solo se in atto al momento dell'acquisto, e non se si realizza successivamente*" (conforme sent. n. 74 del 10 ottobre 2007 della Comm. trib. reg. di Roma).

Alla luce delle predette considerazioni sembra potersi concludere che la cd. agevolazione prima casa, sussistendo gli altri requisiti previsti dalla legge, spetti in favore del minore che possa attestare al momento dell'acquisto di svolgere la propria attività (nella specie di studente di istituto superiore) nel comune ove è ubicato l'immobile anche se diverso da quello di sua residenza.

Valeria Mastroiacovo