

Trabace : vedi anche Cassazione, sentenza 12 marzo 2014, n. 5689, sez. V civile Agevolazione prima casa – vendita entro il quinquennio e riacquisto con atto a titolo gratuito - decadenza – non sussiste. *Questa Corte ha, di recente, affermato (Cass. n. 16077 del 2013), in modo condivisibile, che "il punto n. 4 Nota 2 bis Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 cit., all'inizio, espressamente riconosce l'agevolazione sia ai trasferimenti onerosi e sia a quelli gratuiti. Laddove, il medesimo punto n. 4 Nota 2 bis Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 cit., in fondo, quando stabilisce che pel mantenimento dell'agevolazione debba procedersi "all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, non dice diversamente, giacchè, come noto, "acquisto" è sia quello oneroso che quello gratuito. Del resto, la L. n. 448 del 1998, art. 7, cit. che riconosce un credito d'imposta in caso di trasferimento infraquinquennale con successivo acquisto entro l'anno sia quando il nuovo acquisto è oneroso sia quando è gratuito, ha senso soltanto se il beneficio "prima casa" può mantenersi anche in caso l'acquisto della nuova abitazione, entro un anno dall'alienazione della prima, possa esser gratuito.*

Sulla «prima casa» donata non decade l'agevolazione

di Marcello Maria De Vito

La decadenza dell'agevolazione prima casa non opera nel caso in cui l'acquisto della nuova abitazione, effettuato entro un anno dall'alienazione della prima, avvenga a titolo gratuito. È il principio stabilito dalla **Ctr Lombardia, sentenza 6363/24/2014** (presidente Izzi, relatore Chiametti).

Il caso - La vicenda trae origine dalla vendita, effettuata da due contribuenti, di un immobile acquistato con l'agevolazione prima casa prima del decorso di 5 anni e dal successivo acquisto per donazione di un altro immobile entro un anno dalla vendita. L'Ufficio contestava l'omesso acquisto entro un anno dalla vendita, di un altro immobile e revocava l'agevolazione prima casa liquidando la maggiore imposta e relativa sanzione. I contribuenti impugnavano l'atto impositivo avanti la Ctp, la quale rigettava i ricorsi ritenendo corretta l'interpretazione del Fisco. I contribuenti appellavano la sentenza sostenendo di non essere incorsi nella decadenza: norma prevede che il riacquisto debba necessariamente avere causa onerosa. L'Ufficio resisteva, affermando che la decadenza conseguiva alla causa gratuita dell'atto di acquisto.

L'appello - La Ctr osserva che (in base al comma 4 della Nota II bis, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, Dpr 131/86) la decadenza non opera nel caso in cui, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, sia acquistato un altro immobile da adibire ad abitazione principale. La questione, continua la Ctr, verte sul corretto significato da attribuire al termine

acquisto: l'omissione, nel comma 4 citato, di qualsiasi specificazione della modalità di acquisto obbliga a non avvalorare la rigorosa interpretazione prospettata dall'Ufficio. Per impedire la decadenza dell'agevolazione, dunque, è sufficiente che vi sia un acquisto di immobile da adibire ad abitazione principale. È irrilevante se esso avviene a titolo oneroso o gratuito.

La giurisprudenza - La sentenza in esame, in linea con la [Cassazione 16077/2013](#) e la [Ctr Liguria 9/2013](#), interpreta correttamente il concetto di acquisto espresso Dpr 131/86. La tesi dell'amministrazione, affermata anche nella [circolare 6/E/2001](#), non può essere condivisa in assenza di qualsiasi specificazione normativa in tal senso ed anche in base al criterio logico-sistematico: lo stesso comma 4, prevedendo che la decadenza opera in caso di trasferimento infraquinquennale per atto a titolo oneroso o gratuito, consente di individuare i confini del successivo riacquisto sia nella causa onerosa che in quella gratuita. La conclusione è confermata anche dall'articolo 7 della legge 448/98 che riconosce un credito d'imposta ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, un'altra casa di abitazione non di lusso entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata. L'intento del legislatore è quello di favorire la proprietà della prima casa e, di certo, non quello di limitare il regime di favore al solo in caso di esborso finanziario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA