

Ai fini dell'agevolazione "prima casa" rileva la residenza della famiglia

Cassazione, Sez. tributaria, 28 gennaio 2009, ord. n. 2109 - Pres. Lupi, Rel. Virgilio

Registro – Prima casa – Sconto prima casa in coppia – Anche un solo residente - D.L. n. 12 del 1985, art. 2

In tema di imposta di registro e di relativi benefici per l'acquisto della prima casa, il requisito della residenza va riferito alla famiglia, per cui, ove l'immobile acquistato sia adibito a residenza della famiglia, non rileva la diversa residenza del coniuge di chi ha acquistato in regime di comunione.

Fatto e Diritto

Ritenuto che, ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., è stata depositata in cancelleria la seguente relazione:

"1. La Commissione tributaria regionale della Sicilia, con la sentenza n. 111/14/06, depositata il 26 gennaio 2007, in accoglimento dell'appello proposto da L.D.P. contro sentenza della Commissione tributaria provinciale di Palermo, ha affermato l'illegittimità dell'avviso di liquidazione con il quale l'Ufficio del registro aveva revocato i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa in quanto la contribuente all'atto della compravendita, effettuata nel 1987 congiuntamente al coniuge in regime di comunione legale, non aveva la residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Il giudice d'appello ha ritenuto sussistenti i requisiti per le agevolazioni fiscali, poichè il coniuge della contribuente, poi deceduto, aveva la residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile e questo era stato destinato a residenza della famiglia, con conseguente irrilevanza della mancanza del requisito della residenza in capo alla moglie.

Avverso tale sentenza l'Agenzia delle entrate propone ricorso per cassazione, cui resiste con controricorso la D.P..

2. Con l'unico motivo di ricorso, la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione del D.L. n. 12 del 1985, art. 2, (convertito nella L. n. 118 del 1985) e formula il seguente quesito di diritto: dica la Corte se, in materia di agevolazioni fiscali previste dal D.L. n. 12 del 1985, art. 2, per l'acquisto della prima casa, nel caso di acquisto del bene per atto stipulato da entrambi i coniugi, che dichiarino di trovarsi in regime di comunione legale, possa ritenersi che il requisito della residenza nel Comune ove è situato l'immobile sia soddisfatto dall'essere l'immobile destinato a residenza familiare, ancorchè uno dei coniugi coacquirenti non risulti ivi residente.

3. Il ricorso appare manifestamente infondato.

La giurisprudenza di questa Corte, infatti, ha affermato che, in tema di imposta di registro e di relativi benefici per l'acquisto della prima casa, il requisito della residenza va riferito alla famiglia, per cui, ove l'immobile acquistato sia adibito a residenza della famiglia, non rileva la diversa residenza del coniuge di chi ha acquistato in regime di comunione (Cass. n. 13085 del 2003; e già Cass. n. 14237 del 2000); in particolare, ha avuto modo di precisare che i coniugi non sono tenuti ad una comune residenza anagrafica, ma reciprocamente alla coabitazione (art. 143 c.c.), quindi una interpretazione della legge tributaria (che del resto parla di residenza e non di residenza anagrafica) conforme ai principi del diritto di famiglia porta a considerare la coabitazione con il coniuge come elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari (Cass. n. 14237 del 2000, cit.); e che quella che conta, allora, non è tanto la residenza dei singoli coniugi, quanto quella della famiglia: l'art. 144 c.c., secondo il quale i coniugi fissano la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa (che è una esplicitazione ed una attuazione della più ampia tutela che l'art. 29 Cost., assegna alla famiglia), mentre da una parte riconosce che i coniugi possano avere delle esigenze diverse ai fini della residenza individuale, dall'altra tende a privilegiare le esigenze della famiglia, quale soggetto autonomo rispetto ai coniugi; pertanto, anche la norma tributaria va letta ed applicata nel senso che diventa prevalente l'interesse della famiglia rispetto a quello dei singoli coniugi, per cui il metro di valutazione dei requisiti per

ottenere il beneficio deve essere diverso in considerazione della presenza di un'altra entità, quale la famiglia (Cass. n. 13085 del 2003, cit.).

In virtù dei richiamati principi, sembra potersi ritenere che, ai fini della fruizione dei benefici fiscali in questione, il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile debba essere riferito alla famiglia, con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza in tale Comune, e ciò in ogni caso in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ex art. 177 c.c., quindi sia in caso di acquisto separato che in caso (come nella fattispecie) di acquisto congiunto del bene stesso.

4. In conclusione, si ritiene che il ricorso possa essere deciso in camera di consiglio, in quanto manifestamente infondato”;

che la relazione è stata comunicata al Pubblico Ministero e notificata agli avvocati delle parti;

che non sono state depositate conclusioni scritte, nè memorie.

Considerato che il Collegio, a seguito della discussione in Camera di consiglio, condivide i motivi in fatto e in diritto esposti nella relazione e, pertanto, il ricorso deve essere rigettato, in applicazione del principio secondo il quale, in tema di agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", e con riguardo alla disciplina - applicabile nella fattispecie *ratione temporis* - dettata dal D.L. n. 12 del 1985, art. 2, (convertito nella L. n. 118 del 1985), il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile deve essere riferito alla famiglia, con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza anagrafica in tale Comune, e ciò in ogni caso in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ai sensi dell'art. 177 c.c., quindi sia in caso di acquisto separato che in caso di acquisto congiunto del bene stesso;

che sussistono giusti motivi, in considerazione della peculiarità della fattispecie, per disporre la compensazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese.

Con l'ordinanza n. 2109 del 28 gennaio 2009, la Cassazione ha dichiarato manifestamente infondato il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate avverso la decisione della Commissione Tributaria Regionale della Sicilia riguardante l'ambito applicativo dell'agevolazione prima casa disposta *ratione temporis* dall'art. 2 del DL n. 12 del 1985, convertito nella Legge n. 118/1985 ai fini dell'imposta di registro.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria aveva chiesto se *“nel caso di acquisto del bene per atto stipulato da entrambi i coniugi, che dichiarino di trovarsi in regime di comunione legale, possa ritenersi che il requisito della residenza nel Comune ove è situato l'immobile sia soddisfatto dall'essere l'immobile destinato a residenza familiare, ancorché uno dei coniugi coacquirenti non risulti ivi residente”*.

Ebbene, la questione sottoposta al vaglio della Cassazione viene considerata manifestamente infondata perché *“la giurisprudenza di questa Corte, infatti, ha affermato che, in tema di imposta di registro e di relativi benefici per l'acquisto della prima casa, il requisito della residenza va riferito alla famiglia, per cui, ove l'immobile acquistato sia adibito a*

residenza della famiglia, non rileva la diversa residenza del coniuge di chi ha acquistato in regime di comunione (Cass. n. 13085 del 2003; e già Cass. n. 14237 del 2000)".

Preliminarmente, occorre chiarire che l'art. 2 del DL n. 12/1985 sopra citato richiedeva che l'immobile acquistato fosse destinato ad abitazione principale. Attualmente, la lett. a) della nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa allegata al DPR n. 131/1986 prevede esclusivamente che la residenza sia fissata nel Comune ove si acquista l'immobile e non obbliga all'effettivo utilizzo dello stesso come alloggio dell'acquirente (cfr. sul tema A. LOMONACO , *Problematiche concernenti i trasferimenti della cd. prima casa di abitazione* , in *Novità e problemi dell'imposizione tributaria relativa agli immobili* , Atti del Convegno di Roma del settembre 2006, pag. 177).

Com'è noto, nella circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 (paragrafo 2.1.), l'Amministrazione finanziaria, in relazione alla dichiarazione prevista dalla lettera a) della nota II-bis in questione, ha ritenuto che l'agevolazione competa, nei limiti del 50 per cento, anche se uno solo dei coniugi abbia reso la predetta dichiarazione richiamando espressamente la sentenza 8 settembre 2003, n. 13085 della Corte di Cassazione. In merito a tale presa di posizione dell'Agenzia delle Entrate è stata in altra sede rilevata l'ambiguità del richiamo alla suddetta sentenza del 2003, ove veniva per contro affermata la spettanza dei benefici per l'intero se «la casa acquistata è stata destinata a residenza della famiglia», anche qualora uno dei coniugi, non intervenuto all'atto di acquisto, fosse sprovvisto del requisito di legge concernente la residenza (Cfr. sul punto A. LOMONACO, *I chiarimenti dell'agenzia delle entrate sul tema delle cd. agevolazioni "prima casa"*, Segnalazione Novità in *CNN Notizie* del 31 agosto 2005).

Di conseguenza, l'ordinanza che ci occupa appare rilevante nella misura in cui conferma – contrariamente a quanto sembra ancora ritenere l'Amministrazione finanziaria – che nel caso in cui l'acquisto interessi due coniugi in regime di comunione legale, l'agevolazione prima casa spetti per l'intero anche se solo uno dei due garantisca il possesso del requisito della residenza imposto dalla norma per la fruizione del beneficio, purché questa coincida con la "residenza della famiglia", non rilevando la diversa "residenza anagrafica" dell'altro coniuge.

Infatti, secondo i giudici di legittimità ai fini della fruizione dei benefici fiscali in esame il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile deve essere riferito alla famiglia, *"con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza in tale Comune, e ciò in ogni caso in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ex art. 177 c. c., quindi sia in caso di acquisto separato che in caso (come nella fattispecie) di acquisto congiunto del bene stesso"*.

Sotto il profilo squisitamente civilistico, i giudici rilevano che l'art. 144 c. c., in ossequio all'ampia tutela che l'art. 29 Cost. assegna alla famiglia, prevede che i coniugi fissino la

residenza della famiglia *"secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa"*, sicché riconosce che i coniugi possano avere delle esigenze diverse ai fini della residenza individuale e, nel contempo, privilegia le esigenze della famiglia, quale soggetto autonomo rispetto ai coniugi.

Il punto nodale dell'ordinanza è rappresentato proprio dall'affermazione del principio secondo il quale il requisito della residenza in tale ipotesi deve essere riferito alla famiglia, intesa quale *"soggetto autonomo"*, ovverosia entità a sé stante. La Cassazione sul punto ribadisce quanto già affermato in precedenti occasioni (cfr. sentenze nn. 13085 del 2003 e 14237 del 2000), ovverosia che la norma tributaria deve essere letta ed applicata *"nel senso che diventa prevalente l'interesse della famiglia rispetto a quello dei singoli coniugi, per cui il metro di valutazione dei requisiti per ottenere il beneficio deve essere diverso in considerazione della presenza di un'altra entità, quale la famiglia"*.

D'altronde, ai sensi dell'art. 143 c.c. i coniugi non sono tenuti ad una comune residenza anagrafica, ma reciprocamente alla coabitazione e, quindi, *"una interpretazione della legge tributaria (che del resto parla di residenza e non di residenza anagrafica) conforme ai principi del diritto di famiglia porta a considerare la coabitazione con il coniuge come elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari"*.

Barbara