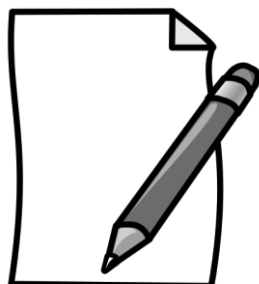


3. PROMEMORIA



3.1. GUIDA AGLI ACQUISTI DI “PRIMA CASA”

di Raffaele Trabace

Parte terza: la residenza

Art. 1, tariffa parte prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, Testo Unico imposta di registro, Nota II-bis,) comma primo:

“Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) 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 ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove e' ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

(...)

Va precisato preliminarmente che, nonostante le norme citate facciano tuttora riferimento alle “case di abitazione non di lusso”, tale presupposto oggettivo si deve

intendere superato dalla modifica apportata, all'art. 1 della tariffa parte prima del T.U.R., dalla novella in vigore dal 1° gennaio 2014, in base alla quale possono essere oggi agevolati gli acquisti di case di abitazione di categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9.

L'abitazione (o i diritti sulla stessa) oggetto del trasferimento agevolato deve essere ubicata nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o intende stabilire la residenza entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto.

Secondo la Cassazione, per fruire delle agevolazioni "prima casa" è necessaria la residenza anagrafica, nessuna rilevanza giuridica potendo essere riconosciuta alla realtà fattuale (e quindi alla residenza "di fatto"), ove questa contrasti con il dato anagrafico. (*Cfr. Cassazione: Sentenza 22 febbraio 2008, n. 4628, Sentenza 12 febbraio 2013, n. 3384; Sentenza 25 giugno 2014, n. 14413*)

Sulla questione si è espressa anche di recente la Corte con *Ordinanza della Sez. 5, n. 16163/2017*, stabilendo che un'ovvia ratio di certezza giuridica postula che in tema di agevolazioni prima casa rilevi la residenza anagrafica, non il dato fattuale (*Cass. 22 febbraio 2008, n. 4628, Rv. 602052*); quantomeno, il beneficiario deve aver avanzato tempestiva richiesta di trasferimento della residenza nel Comune di acquisto (*Cass. 19 dicembre 2002, n. 18077, Rv. 559305; Cass. 26 ottobre 2007, n. 22528, Rv. 600989; Cass. 8 gennaio 2015, n. 110, Rv. 633995*);

In più riprese la Suprema Corte ha confermato altresì il principio di diritto secondo il quale per conservare i benefici fiscali "prima casa", non è sufficiente al momento dell'acquisto dichiarare la volontà di destinare l'immobile ad abitazione entro i termini previsti dalla legge; i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa spettano alla sola condizione che, entro il termine di decadenza di diciotto mesi dall'atto, il contribuente stabilisca, nel Comune ove sia ubicato l'immobile, la propria residenza, (ai sensi della lettera a) del comma 1 della nota II-bis) all'art. 1, tariffa parte prima, T.U.R.

Tale principio non risulta contraddetto dalla *Sentenza della Cassazione, n. 16026 del 29 luglio 2015*, con la quale, in un caso di acquisto di "prima casa" effettuato da un coniuge in comunione legale dei beni, in relazione al quale l'AE aveva revocato i benefici all'altro coniuge, non intervenuto in atto, che non aveva trasferito nei diciotto mesi la residenza nel Comune in cui era situato l'immobile acquistato, la Corte aveva stabilito che ai fini della fruizione dei benefici fiscali "prima casa", 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 quello di acquisto congiunto del bene stesso.

In tal senso la Cassazione si era già espressa a suo tempo con la *Sentenza n.13085/2003*: "... quando l'immobile viene acquistato da un coniuge in comunione legale, proprio per gli effetti che tale acquisto produce anche nei confronti dell'altro coniuge, acquista rilievo giuridico la famiglia, intesa quale entità autonoma che giustifica e legittima l'estensione automatica dell'acquisto da un soggetto all'altro. Se non ci fosse per lo mezzo una famiglia, non si verificherebbe quell'effetto automatico. Quella che conta, allora, non è tanto la residenza dei singoli coniugi, quanto quella della famiglia."

Principio che secondo la Corte non può essere esteso all'ipotesi di acquisto non in regime di comunione legale da parte di uno dei coniugi che, come noto, produce effetti esclusivi nei confronti del soggetto acquirente il quale, per l'effetto, non può beneficiare del requisito della residenza familiare proprio perché il bene non ricade nel regime di comunione legale e, dunque, non costituisce il sostrato patrimoniale della famiglia, rimanendo nella esclusiva sfera giuridica del proprietario acquirente, nel qual caso la permanenza del beneficio "prima casa" rimane subordinato al trasferimento della residenza dell'acquirente nel Comune ove si trovava il bene acquistato. (*Cfr. Cass. Civ. Ord. Sez. 6, n.26653/2014*)

Non va tuttavia dimenticato che, fatta salva l'ipotesi di riacquisto a seguito di alienazione nel quinquennio, rispetto alla quale è condizione per evitare la decadenza, la destinazione abitativa non è requisito necessario per fruire delle agevolazioni "prima casa". (*Cfr. Risoluzione 6 ottobre 2003, n. 192/E*)

Allo stesso modo le attuali disposizioni agevolative non prevedono alcun obbligo per il contribuente di mantenere per un dato periodo la residenza, sia nel caso di acquisto nel Comune di residenza attuale, sia nel caso di acquisto in Comune diverso, una volta che la residenza vi sia stata stabilita nel termine di diciotto mesi.

Sulla questione dell'acquisto effettuato dai coniugi in regime di comunione legale l'AE si era già pronunciata a suo tempo con la *Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E*.

Con la citata Circolare, l'AE pur rilevando che ai sensi dell'art. 177 cod. civ. l'acquisto effettuato da un solo coniuge in costanza del regime di comunione dei beni riversa "ope legis" ed in ragione della metà i propri effetti giuridici anche a favore dell'altro coniuge, richiamate le sentenze della *Cassazione n. 8502 del 26 settembre*

1996, n. 3159 del 4 aprile 1996 e n. 8463 del 21 giugno 2001, secondo le quali si deve fare riferimento all'indicata natura della proprietà indivisa e quindi si deve accertare per ogni acquirente ed in relazione alla sua quota, la presenza o meno dei presupposti dell'agevolazione, conclude affermando che nell'ipotesi in cui uno solo dei coniugi (in regime di comunione di beni) posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" si deve ritenere che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti per avvalersi dell'agevolazione "prima casa", con conseguente mancato riconoscimento dei benefici stessi sul 50% acquisito dall'altro coniuge che non sia in possesso dei requisiti necessari per fruire del predetto regime di favore.

Casa in corso di costruzione. Secondo la Cassazione il mancato trasferimento della propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune ove è ubicato l'immobile, comporta la decadenza dai benefici in ogni caso.

Nella specie la Corte, accogliendo il ricorso dell'AE, ritiene che, contrariamente a quanto affermato dalla CTR, la circostanza che l'immobile fosse in costruzione all'atto della registrazione della compravendita e che, solo dopo un biennio dall'acquisto sia stato rilasciato il certificato di abitabilità, non rileva ai fini della normativa di cui al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico imposta di registro) che richiede quale condizione per fruire dei benefici fiscali il trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile, e non, così come l'art. 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168, che l'immobile acquistato fosse adibito "a propria abitazione".

La Corte afferma infine che alla luce dei principi enunciati dalle SS.UU. con sentenza n. 1196 del 2000, il termine triennale di decadenza di cui all'art. 76, co. 2°, d.P.R. n. 131/1986, decorrerà in tali casi, non dalla registrazione dell'atto, bensì dal momento in cui l'enunciato proposito di trasferimento della residenza, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguito od ineseguibile, al più, quindi, dal 18 mese successivo alla registrazione dell'atto. (Cfr. Cass. Civ. Ord. Sez. 6 n. 2527/2014)

Residenza - Norme particolari sono dettate per alcune categorie di soggetti:

Le persone trasferite all'estero per ragioni di lavoro possono fruire delle agevolazioni acquistando una casa nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono. L'ipotesi è riferibile soltanto al rapporto di lavoro subordinato - con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto - anche instaurato con soggetto che non rivesta la qualifica di imprenditore. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.1.2.)

I cittadini italiani emigrati all'estero possono acquistare in regime agevolato in qualsiasi Comune del territorio nazionale, senza obbligo di stabilirvi la residenza, qualora sussistano tutti gli altri requisiti "prima casa" e cioè la non possidenza di altra casa di abitazione nel Comune di acquisto e la novità del godimento dell'agevolazione.

La condizione di emigrato all'estero può essere documentata o con certificato di iscrizione all'Aire o con dichiarazione resa dall'interessato nell'atto di acquisto ai sensi dell'art. 46, d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.1.2.; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 1)

Personale in servizio permanente presso le Forze Armate e le Forze di Polizia ad ordinamento militare o civile: non è richiesta la condizione della residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato con le agevolazioni. (Cfr. art. 66, legge 21 novembre 2000, n. 342)

Secondo l'AE la disposizione di favore risponde alla necessità di valorizzare il ruolo istituzionale svolto dal personale in servizio permanente presso le Forze Armate e le Forze di Polizia anche in considerazione dei frequenti spostamenti che gli stessi sono chiamati ad effettuare sul territorio nazionale, anche in assenza di un ragionevole preavviso, per esigenze connesse al servizio. (Cfr. Circolare 16 novembre 2000, n. 207/E, 2.2.7)

CASISTICA

a) *Soggetto in possesso dei requisiti, che acquista immobile nel Comune di residenza.* Non è obbligato a destinare l'immobile a propria abitazione. (Cfr. Art. 1, Nota II-bis), Tariffa Parte Prima, T.U.R.)

b) *Soggetto in possesso dei requisiti, che acquista immobile in Comune diverso da quello di residenza.* E' tenuto a stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui è sito l'immobile, entro diciotto mesi dall'acquisto, pena la decadenza dai benefici. (Cfr. Art. 1, Nota II-bis), Tariffa Parte Prima, T.U.R.)

c) *Soggetto in possesso dei requisiti, che acquista immobile in Comune diverso da quello di residenza, dichiarando di volervi stabilire la residenza entro diciotto mesi.* Il contribuente decade dai benefici, qualora nel predetto termine abbia stabilito nel nuovo Comune "la residenza di fatto" ma non quella anagrafica. (Cfr. Cass. Civ. Sent. Sez 5, n. 16163/2017)

d) *Soggetto in possesso dei requisiti, che acquista immobile in Comune diverso da quello di residenza, dichiarando di volervi stabilire la residenza entro diciotto mesi.* Qualora sia impossibilitato a stabilire la residenza nel nuovo Comune per causa di forza maggiore, il contribuente non decade dai benefici. (Cfr. Ris. 10 aprile 2008, n. 140/E)

e) *Soggetto in possesso dei requisiti, che acquista immobile in Comune diverso da quello di residenza, dichiarando di volervi stabilire la residenza entro diciotto mesi.* Qualora impossibilitato, per ragioni varie, ad ottemperare all'obbligo assunto, il soggetto può modificare il "requisito", dichiarando in un atto integrativo da porre in essere prima della scadenza del detto termine, di svolgere in quel Comune la propria attività, pena la decadenza dai benefici. (Cfr. Interrog. Parlam., VI Commissione Permanente Finanze, n. 5-11109 del 12 aprile 2017)

f) *Soggetto in possesso dei requisiti, che acquista immobile in Comune diverso da quello di residenza, dichiarando di svolgervi la propria attività.* Qualora si verifichi il venir meno del presupposto lavorativo in detto Comune, può modificare il "requisito", dichiarando in un atto integrativo di volervi stabilire la residenza entro diciotto mesi dall'acquisto, pena la decadenza dai benefici. (Cfr. Ris. 27 aprile 2017, n. 53/E)

g) *Soggetto trasferito all'estero per ragioni di lavoro.* Ricorrendone i presupposti, può acquistare immobile agevolato nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. (Cfr. Art. 1, Nota II-bis), Tariffa Parte Prima, T.U.R.)

h) *Soggetto, cittadino italiano emigrato all'estero, che, ricorrendone i presupposti, acquista immobile in qualsiasi Comune del territorio nazionale.* Non ha l'obbligo di stabilimento della residenza. (Cfr. art. 1, Nota II-bis), Tariffa Parte Prima, T.U.R.)

i) *Soggetto facente parte del personale in servizio permanente presso le Forze Armate e le Forze di Polizia ad ordinamento militare o civile, che, ricorrendone i presupposti, acquista immobile nel territorio dello Stato.* Non ha l'obbligo di stabilimento della residenza. (Cfr. art. 66, legge 21 novembre 2000, n. 342)

l) *Soggetto che aliena, a titolo oneroso o gratuito, l'immobile agevolato nel quinquennio dall'acquisto.* Per non decadere dai benefici è obbligato:

- a riacquistare (a titolo oneroso o gratuito) un'altra casa di abitazione (agevolata o non agevolata) entro un anno dall'alienazione;
- a destinare la casa riacquistata a propria abitazione principale. (Cfr. Art. 1, Nota II-bis), Tariffa Parte Prima, T.U.R.)

[Continua ... Parte quarta: la decadenza]

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§