

- Federnotizie - <https://www.federnotizie.it> -

# Rassegna delle più recenti decisioni giurisprudenziali in materia di agevolazioni "prima casa"

Scritto da Michele Laffranchi il 14 Febbraio 2020 @ 8:30 Argomento: Approfondimento giuridico |

---

## 1. Introduzione.

Con una certa frequenza vengono sottoposte al giudizio della Corte di cassazione **questioni in materia di agevazione per l'acquisto della prima casa**, materia disciplinata, come noto, dalla nota II bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Tale norma prevede l'applicazione della imposta di registro con l'aliquota ridotta del 2 per cento per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non censite in catasto in categoria A/1, A/8 o A/9, e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, purché ricorrono 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 è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;*
- b) *che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;*
- c) *che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni per la prima casa.*

La norma prevede poi che le agevolazioni spettano per l'acquisto, anche se con atto separato e limitatamente ad una per ciascuna categoria, delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

La norma prevede, infine, che, in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici fiscali prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte oltre agli interessi di mora,

salvo il caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

**Scopo del presente contributo è quello di analizzare le problematiche in materia di agevolazioni prima casa affrontate più di recente dalla Corte di Cassazione.**

## 2. Questioni in tema di residenza.

Uno dei requisiti per poter usufruire delle agevolazioni prima casa è, come abbiamo visto, che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o si obblighi a stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza.

Al riguardo la giurisprudenza è più volte intervenuta chiarendo a quale concetto di residenza occorra fare riferimento e prendendo in esame una pluralità di casi particolari.

### 2.1. Residenza anagrafica e residenza di fatto.

Una questione spesso affrontata dalla giurisprudenza è quella relativa alla corretta interpretazione del concetto di residenza e, più precisamente, la questione se, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali, occorra fare riferimento alla residenza anagrafica, oppure, alla residenza di fatto vale a dire al luogo in cui, ai sensi dell'art. 43 c.c., l'acquirente ha la sua dimora abituale.

La sentenza 26/11/2009 n. 24926 ha precisato che, attesa la lettera e la formulazione della norma, **non può essere riconosciuta alcuna rilevanza giuridica alla realtà fattuale ove questa contrasti con il dato anagrafico.**

Il contribuente non potrà, allora, fare salva la sua richiesta di agevolazione fiscale dimostrando di avere avuto al momento dell'acquisto o di avere trasferito entro 18 mesi dall'acquisto solo la propria residenza di fatto nel comune.

Come chiarito nelle sentenze 01/07/2009 n. 15429, 02/02/2012 n. 1530, 20/12/2012 n. 23579, 17/07/2013 n. 17440, 08/01/2015 n. 110 e 10/04/2019 n. 10072, **solo la certificazione anagrafica** consente al contribuente di dimostrare l'effettiva residenza, mentre non avranno alcuna rilevanza altre situazioni di fatto contrastanti con le risultanze degli atti dello stato civile come, ad esempio, la produzione di documenti di spesa.

Nella sentenza 15/05/2013 n. 11614 si afferma, in particolare, che non può essere riconosciuta la residenza nel comune sulla sola base dell'avvenuta stipula dei contratti dell'energia elettrica, del gas e della denunzia ai fini della tassa rifiuti, atteso che la fornitura di energia elettrica e di gas e la denunzia della tassa concernente lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani sono necessarie anche per soggetti non residenti e, quindi, non dimostrano affatto l'effettivo trasferimento della residenza, neanche nel senso di fissazione della propria dimora abituale nell'immobile acquistato.

### 2.2. Richiesta di trasferimento della residenza.

Per ottenere il trasferimento della residenza occorre, come noto, presentare apposita richiesta al comune.

In relazione alla possibilità di usufruire delle agevolazioni per la prima casa occorre, allora, domandarsi se sia sufficiente la tempestiva richiesta di trasferimento della residenza, oppure, se occorra ottenere l'effettivo trasferimento certificato dal comune.

Le sentenze 01/07/2009 n. 15429, 16/09/2015 n. 18187 e 28/06/2017 n. 16163 hanno ritenuto **sufficiente la sola tempestiva richiesta di trasferimento della residenza nel comune**, ancorché la relativa pratica non sia ancora conclusa.

Le sentenze 09/11/2012 n. 19561, 05/09/2014 n. 18770, 08/01/2015 n. 110 e 01/10/2015 n. 19684 hanno meglio precisato che la sufficienza della sola tempestiva richiesta di trasferimento della residenza si giustifica in considerazione del principio dell'unicità del procedimento amministrativo inteso al mutamento dell'iscrizione anagrafica, ai sensi del quale la decorrenza è quella della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel comune di nuova residenza.

Nello stesso senso la sentenza 20/01/2016 n. 912, ove si legge che se il termine per il trasferimento della residenza scade per inerzia degli uffici comunali, al contribuente non è addebitabile alcun inadempimento.

Ovviamente, come chiarito dalla sentenza 15/06/2010 n. 14399, occorre che il procedimento di trasferimento della residenza si concluda, sia pure dopo la scadenza del termine, con esito positivo, essendo evidente che una richiesta di trasferimento tempestiva non potrà fare salvo il beneficio fiscale nel caso in cui, all'esito del procedimento, sia negata la nuova residenza richiesta.

Fermo restando l'orientamento prevalente sopra indicato, occorre, tuttavia, precisare che è stata rinvenuta una sentenza la quale nega la sufficienza della sola tempestiva domanda di trasferimento. Ci si riferisce, precisamente, alla sentenza 15/05/2013 n. 11614, per la quale la domanda di residenza presentata entro la scadenza, ma accolta dal comune successivamente, non può salvare le agevolazioni fiscali per la prima casa in quanto nessuna rilevanza giuridica può rivestire l'eventuale conseguimento della residenza in data successiva al termine fissato dalla legge.

### 2.3. Natura del termine per il trasferimento della residenza.

Dalla analisi delle sentenze che si sono occupate della materia, tra cui quelle indicate al paragrafo precedente, sembra pacifico che il termine previsto dalla legge per il trasferimento della residenza debba essere considerato **perentorio**.

Si è rinvenuta, tuttavia, una sentenza, e, precisamente, la sentenza 11/02/2011 n. 3507, nella quale si afferma che il contribuente, che non ha già la residenza nel comune in cui è situato l'immobile, deve trasferirla, ma non nel termine di diciotto mesi, termine che ha carattere meramente sollecitorio e al quale non può riconoscersi natura perentoria, ma nel termine di tre anni decorrenti dalla registrazione dell'atto di acquisto. La sanzione della decadenza dalle agevolazioni potrebbe, allora, essere comminata solo nel caso di inutile decorso del termine triennale decorrente dalla registrazione dell'atto e il trasferimento della residenza entro tale termine impedirebbe la revoca dei benefici concessi.

### 2.4. Cause di forza maggiore impeditive del trasferimento di residenza.

Principio comunemente affermato nella giurisprudenza è che il trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto, quale elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenti un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco.

Parimenti comunemente affermato è il principio per cui, in relazione a tale obbligo, deve però tenersi conto di eventuali sopravvenuti ostacoli all'adempimento.

Più precisamente, come chiarito dalla sentenza 19/01/2016 n. 864, il mancato assolvimento dell'obbligo di trasferimento comporta la decadenza dell'agevolazione, salvo che ricorra un'ipotesi di **forza maggiore** che, tuttavia, vale a giustificare il ritardo dell'acquirente solo nel caso in cui sia caratterizzata dai requisiti della **non imputabilità, della necessità e della imprevedibilità**.

In relazione al requisito della non imputabilità la sentenza 01/02/2019 n. 3095 ha poi precisato che la causa impeditiva non deve dipendere da un comportamento addebitabile al contribuente anche solo a titolo di colpa lieve.

Fermo restando l'orientamento principale sopra esposto, occorre, tuttavia, dare conto che è stata rinvenuta anche una sentenza che nega rilevanza ai fattori impeditivi del tempestivo trasferimento della residenza. Ci si riferisce, precisamente, alla sentenza 10/02/2016 n. 2616, per la quale il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente.

La casistica affrontata dalla Corte di cassazione in relazione alle varie ipotesi di forza maggiore legittimanti il ritardo nel trasferimento della residenza è comunque ampia, come di seguito esposto in modo schematico.

#### 2.4.1. Abitazione in corso di costruzione o ristrutturazione.

La sentenza 17/04/2018 n. 9433 ha innanzitutto chiarito che, in caso di acquisto di una casa in corso di costruzione, il termine di 18 mesi per trasferire la residenza nel comune la residenza decorre dalla data dell'acquisto e non dal giorno di fine lavori. La medesima sentenza precisa, poi, che il beneficio decade per scadenza del termine, a meno che ricorra una causa di forza maggiore, la quale, tuttavia, non sussiste nel caso del mancato completamento dei lavori di costruzione, in quanto si tratta di una situazione che non è qualificabile in termini di inevitabilità e imprevedibilità.

La sentenza 24/06/2016 n. 13148 ha, poi, chiarito che la forza maggiore non può consistere nella mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione sì da non poter abitare l'immobile, atteso che elemento costitutivo della fattispecie è il trasferimento della residenza non già nella prima casa, ma nel comune in cui essa si trova.

Nello stesso senso la sentenza 12/03/2015 n. 5015, la quale ha sancito che la forza maggiore o il caso fortuito, idonei ad impedire la decadenza dell'acquirente che non abbia trasferito la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile nel termine di diciotto mesi dell'acquisto, devono consistere in un evento inevitabile ed imprevedibile, non ravvisabile né in caso di mancata ultimazione di un appartamento in costruzione, né in caso di protrazione di lavori di straordinaria manutenzione di un immobile già edificato.

La sentenza 26/03/2014 n. 7067 giustifica l'esclusione dell'esimente della forza maggiore nel caso di mancata ultimazione di un appartamento in costruzione, in base alla considerazione che, in assenza di specifiche disposizioni, non vi è ragione di differenziare il regime fiscale di un siffatto acquisto rispetto a quello di un immobile già edificato.

Anche per la sentenza 12/07/2013 n. 17249 la non disponibilità materiale dell'immobile, a causa dei lavori, non può posticipare i tempi per il trasferimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile.

La sentenza 07/06/2013 n. 14399 reputa, invece, giustificato il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza, qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta consistente nella sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile disposta dalla soprintendenza per la cosiddetta "**sorpresa archeologica**", cioè il rinvenimento di reperti impeditivo della prosecuzione dei lavori.

#### 2.4.2. Ritardo nel rilascio della autorizzazione urbanistica.

La sentenza 23/12/2015 n. 25880 chiarisce che il ritardo nel trasferimento della residenza deve considerarsi evento imprevedibile e inevitabile, tale da integrare una causa di forza maggiore, se è dipeso dal ritardo della pubblica amministrazione nel rilascio dell'autorizzazione necessaria per procedere ai lavori di ristrutturazione dell'immobile. L'inefficienza della pubblica amministrazione non può, ritiene la Corte, ritorcersi contro i cittadini e non può rientrare nella sfera di disponibilità dell'interessato. Tale ritardo della pubblica amministrazione avrà, tuttavia, efficacia esimente nel solo caso sia da considerarsi anomalo e non prevedibile in quanto conseguente alla complessità sopravvenuta di lavori di rifacimento dello stabile.

La sentenza 10/03/2015 n. 4800 ha stabilito, invece, che il ritardo della pubblica amministrazione nel rilascio delle autorizzazioni edilizie per la realizzazione delle opere di ristrutturazione non costituisce evento non prevedibile ed inevitabile, quale forza maggiore idonea ad impedire la decadenza dalle agevolazioni dell'acquirente di un immobile che non abbia trasferito la residenza nel perentorio termine di diciotto mesi dall'acquisto. La Corte, più precisamente, ha escluso che, nel caso concreto, le **lungaggini burocratiche** di rilascio delle autorizzazioni avessero costituito una forza irresistibile ostativa al trasferimento nel comune dove era ubicato l'immobile oggetto delle agevolazioni.

#### 2.4.3. Ritardo nel rilascio della agibilità.

La sentenza 23/01/2018 n. 1588 ha cassato la decisione della commissione tributaria regionale che aveva ritenuto sufficiente ad integrare la causa di forza maggiore il ritardo, da addebitare all'impresa costruttrice, negli adempimenti necessari al rilascio dell'agibilità da parte del comune, senza tenere conto, da un lato, che le lungaggini burocratiche non integrano le caratteristiche della forza maggiore, e, dall'altro, che il contribuente avrebbe potuto trasferire la propria residenza nel medesimo comune, anche ad un diverso indirizzo.

#### 2.4.4. Danni nell'immobile.

Secondo la sentenza 26/01/2010 n. 1392, una infiltrazione di acque reflue in un appartamento non rappresenta in sé un impedimento avente le caratteristiche della forza maggiore, se non in caso di prova del momento della sua insorgenza, del suo protrarsi, ovvero di eventuali complicanze idonee a rendere particolarmente lunga e difficile la riparazione e ad impedire in modo assoluto e per tutto il tempo a disposizione non solo la presenza nell'immobile, ma anche l'ottenimento del trasferimento della residenza anagrafica.

La sentenza 11/09/2014 n. 19247 ha, invece, escluso l'inadempienza dell'acquirente, e quindi la decadenza dalle agevolazioni fiscali, se l'omesso trasferimento della residenza è causato da eventi successivi all'acquisto, consistiti nel verificarsi di smottamenti nel sedime dell'immobile e nella strada di accesso dovuti ad abbondanti piogge, che abbiano determinato l'esigenza di lavori di messa in sicurezza dell'immobile.

#### 2.4.5. Lavori straordinari condominiali.

La sentenza 27/04/2016 n. 8351 ha riconosciuto che integra causa di forza maggiore, idonea ad impedire la decadenza dal beneficio fiscale, la deliberazione da parte del condominio di lavori straordinari di manutenzione che rendano di fatto impossibile l'uso dell'immobile, rivestendo tale evento, laddove sia necessario per l'urgente conservazione del fabbricato, carattere di imprevedibilità e non imputabilità che giustifica il permanere dei benefici fiscali per il contribuente.

#### 2.4.6. Occupazione abusiva dell'immobile da parte di terzi.

La sentenza 09/05/2019 n. 12404 ha considerato giustificato il ritardo del contribuente dovuto al fatto che la persona che occupava l'immobile non aveva tempestivamente ottemperato all'ingiunzione di rilasciare lo stesso, contenuta nel decreto di trasferimento giudiziale.

Analogamente la sentenza 18/04/2019 n. 10936 ha ritenuto che l'occupazione abusiva dell'immobile da parte di un terzo integra un'ipotesi di forza maggiore idonea ad impedire la decadenza dal beneficio fiscale, trattandosi di un evento imprevedibile e indipendente dalla volontà del contribuente.

La sentenza 17/12/2015 n. 25437 ha, poi, riconosciuto la sussistenza di forza maggiore negli ostacoli frapposti dall'inquilina all'esecuzione per rilascio in tre diversi accessi, con differimento di circa dieci mesi nell'acquisizione del possesso dell'immobile.

La sentenza 28/06/2016 n. 13346 ha, invece, ritenuto che la circostanza che l'acquirente non abbia potuto trasferire la residenza nell'immobile per il mancato rilascio da parte del conduttore, nonostante la tempestiva comunicazione della disdetta, non costituisce causa di forza maggiore, atteso che la norma subordina il riconoscimento dell'agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita nel comune in cui è ubicato l'immobile e non necessariamente nell'abitazione acquistata, sicché possono assumere rilevanza, al fine della configurabilità della forza maggiore, solo fatti che abbiano impedito il trasferimento della residenza nel comune.

Le sentenze 02/04/2014 n. 7764 e 11/06/2014 n. 13177 hanno poi precisato che, se era già nota all'acquirente al momento dell'acquisto la

circostanza che lo sfratto per finita locazione nei confronti del precedente inquilino fosse stato intimato per una data posteriore ai diciotto mesi previsti per il trasferimento di residenza, il contribuente non può invocare l'esimente della forza maggiore.

#### 2.4.7. Motivi di lavoro dell'acquirente.

La sentenza 19/10/2018 n. 26328 ha ritenuto insussistente l'esimente della forza maggiore nell'ipotesi di destinazione del contribuente, di professione insegnante, ad una scuola posta in altra zona geografica, in considerazione della prevedibilità di tale circostanza per i soggetti che iniziano a svolgere l'attività di insegnamento.

#### 2.4.8. Condizioni di salute dell'acquirente.

La sentenza 12/07/2017 n. 17225 ha cassato la decisione di commissione tributaria regionale, la quale aveva ritenuto che integrassero la forza maggiore, ostante al trasferimento della residenza nel termine di legge, le gravi condizioni di salute del contribuente, in quanto circostanze esistenti già al momento del rogito e, pertanto, prive dei caratteri della posteriorità rispetto all'atto di acquisto e della imprevedibilità.

In senso analogo la sentenza 17/10/2014 n. 22002, per la quale le precarie condizioni di salute del marito dell'acquirente non possono essere considerate condizioni di assoluta impossibilità di trasferire la residenza nel nuovo alloggio.

#### 2.5. Trasferimento della residenza e accordi di separazione tra i coniugi.

La sentenza 21/09/2017 n. 22023 ha affermato che, in caso di mancato trasferimento della residenza da parte del marito nel comune ove si trova l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa nel termine di 18 mesi dall'acquisto, la decadenza dai benefici fiscali non opera se, nel frattempo, la quota del marito su detto immobile è stata trasferita alla moglie nell'**ambito degli accordi di separazione**.

In questo caso, a parere della Cassazione, la mancata decadenza non si fonda su una causa di forza maggiore, ma sull'esenzione fiscale prevista dall'art. **19 I. 74/ 1987** con riguardo agli atti dei giudizi di separazione e divorzio, in considerazione dell'esigenza di favorire e promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano sui coniugi.

#### 2.6. Residenza e regime patrimoniale della famiglia.

Sempre in tema di residenza e agevolazioni prima casa è stato rinvenuto un orientamento di particolare favore nei confronti dei coniugi il cui regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni.

La sentenza 22/06/2018 n. 16604 ha, infatti, sancito che **il requisito della residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile va riferito alla famiglia, con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che il cespite acquistato**

**sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in senso contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza anagrafica in tale comune**, e ciò in ogni ipotesi in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ai sensi dell'art. 177 c.c., quindi sia in caso di acquisto separato sia in caso di acquisto congiunto (nello stesso senso le sentenze 28/01/2009 n. 2109, 28/06/2013 n. 16355 e 27/01/2016 n. 1494).

La sentenza 01/07/2009 n. 15426 chiarisce, poi, che l'acquisto della comproprietà di un bene da parte dei coniugi in forza dell'art. 177 c.c. si differenzia ontologicamente dall'acquisto in comunione ordinaria del bene stesso, giacché colui che diviene proprietario di metà del bene acquistato dal coniuge non si rende "acquirente" del bene stesso, ma lo riceve per volontà della legge. Ne consegue che detto coniuge non è tenuto al possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni sulle agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, tanto più in considerazione del fatto che i coniugi non sono tenuti ad una comune residenza anagrafica, ma reciprocamente alla coabitazione (art. 143 c.c.), sicché un'interpretazione della legge tributaria conforme ai principi del diritto di famiglia porta a considerare la coabitazione con il coniuge acquirente come elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari (nello stesso senso la sentenza 23/12/2015 n. 25889).

Secondo la sentenza 28/06/2016 n. 13335 occorre, tuttavia, accertare l'effettiva destinazione a residenza principale della famiglia e, cioè, la coabitazione dei coniugi nell'immobile, mentre la sentenza 28/06/2016 n. 13334 precisa che la omessa prova della destinazione dell'immobile alla famiglia provoca la decadenza dalle agevolazioni fiscali provvisoriamente concesse.

Diverso, invece, il caso di soggetti coniugati in regime patrimoniale di separazione dei beni. Secondo la sentenza 17/12/2014 n. 26653, infatti, il beneficio fiscale correlato all'acquisto della prima casa non si estende al coniuge che abbia acquistato, in regime di separazione dei beni, il diritto reale su un immobile e non abbia trasferito la propria residenza nel comune ove il bene si trova, benché in esso risieda il nucleo familiare, non potendosi dare rilievo alla residenza della famiglia nel caso in cui l'acquisto, restando nell'esclusiva sfera giuridica dell'acquirente, non costituisce sostrato patrimoniale della famiglia.

## 2.7. Alienazione e riacquisto nei diciotto mesi.

La giurisprudenza ha, altresì, affrontato il caso del contribuente che, obbligandosi a trasferire la residenza nel termine di diciotto mesi da un primo acquisto agevolato, prima della scadenza di tale termine, provvede ad alienare la casa e ad acquistarne un'altra richiedendo nuovamente di poter usufruire delle agevolazioni.

Secondo la sentenza 07/10/2015 n. 20042, non incorre in alcun tipo di decadenza il contribuente che, nei diciotto mesi dal primo acquisto, pur non avendo stabilito la propria residenza nel comune dell'immobile originariamente acquistato, lo abbia rivenduto e ne abbia acquistato, entro un anno dall'alienazione, un altro, provvedendo a fissare la residenza nel secondo immobile. **Al fine della conservazione dei benefici fiscali occorre, tuttavia, che il trasferimento della residenza nel secondo immobile acquistato avvenga entro diciotto mesi dal primo acquisto.**

## 2.8. Ulteriore trasferimento della residenza.

La norma, come abbiamo visto, prevede l'obbligo, per il contribuente che non ha già la sua residenza nel comune dove si trova l'immobile acquistato, di trasferirla entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto.

La norma non prevede, invece, che il contribuente, una volta ottenuto il trasferimento, mantenga per un periodo minimo la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato.

Al riguardo la sentenza 15/07/2016 n. 14510 ha confermato che il requisito necessario per fruire dell'agevolazione si perfeziona ove il contribuente abbia trasferito tempestivamente la propria residenza nel comune in cui si trova l'immobile restando, invece, **irrilevante un eventuale successivo spostamento della residenza**, spostamento che non è incluso tra le espresse cause di revoca del beneficio e non pregiudica l'interesse del fisco.

## 3. Svolgimento di attività lavorative nel comune.

Al fine di poter usufruire delle agevolazioni per la prima casa, come abbiamo visto, occorre che l'acquirente dichiari che l'immobile è ubicato nel territorio del comune in cui ha o si obblighi a stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza.

In alternativa, la norma consente di usufruire delle agevolazioni anche all'acquirente che, pur non avendo e non volendo trasferire la residenza nel comune ove è posto l'immobile, acquista una abitazione nel comune in cui svolge la propria attività lavorativa.

La norma prevede, poi, che la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto, mentre non contiene analoga previsione in relazione al luogo di svolgimento dell'attività lavorativa ove questo costituisca il presupposto per poter usufruire della agevolazione.

La sentenza 16/03/2018 n. 6501 ha, tuttavia, chiarito che, sebbene ciò non sia espressamente richiesto dalla nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/19861, l'agevolazione è, anche in questo caso, subordinata alla **dichiarazione del contribuente, contenuta nell'atto di acquisto, di svolgere la propria attività lavorativa nel comune dove è ubicato l'immobile, in quanto le agevolazioni sono generalmente condizionate ad una dichiarazione di volontà dell'avente diritto e, inoltre, l'amministrazione finanziaria deve poter verificare la sussistenza dei presupposti del beneficio fiscale**. Nella specie, la Corte, in applicazione di tale principio, ha confermato la pronuncia impugnata che aveva ritenuto legittima la revoca dell'agevolazione per il mancato tempestivo trasferimento della residenza anagrafica da parte del contribuente, nonostante quest'ultimo avesse dimostrato, successivamente all'acquisto, di avere comunque diritto all'agevolazione, svolgendo la propria attività lavorativa nel medesimo comune (nello stesso senso anche la sentenza 11/02/2016 n. 2777).

La necessità di una dichiarazione apposita è ribadita anche nella sentenza 31/05/2017 n. 13850, per la quale il contribuente deve invocare, a pena di decadenza, al momento della registrazione dell'atto di acquisto, alternativamente, il criterio della residenza o quello della sede effettiva di lavoro, dovendosi valutare la spettanza del beneficio, nel primo caso, in base alle risultanze delle certificazioni anagrafiche e, nel

secondo, alla stregua dell'effettiva sede di lavoro (nello stesso senso anche la sentenza 27/04/2016 n. 8355).

In termini più generali, la sentenza 29/03/2017 n. 8103 ha affermato che, qualora l'acquirente dichiari, nell'atto di acquisto, la sussistenza di uno specifico presupposto, che si riveli successivamente inesistente, il beneficio non può essere riconosciuto sulla base di un presupposto differente, essendo subordinato alla formulazione di una specifica ed inequivoca istanza, che ha contenuto di dichiarazione non di mera scienza, ma di volontà, in quanto orientata all'esercizio di un diritto soggettivo e dovendo l'amministrazione finanziaria essere posta in condizione di verificare la sussistenza dei relativi presupposti, quali dichiarati nell'atto prima della sua registrazione.

In materia pare utile richiamare anche la sentenza 30/06/2016 n. 13416, ove si chiarisce che la norma, che individua tra i requisiti per usufruire dell'agevolazione anche quello dello svolgimento della propria attività lavorativa nel comune ove è posto l'immobile, non richiede che l'attività lavorativa sia svolta in tale luogo in modo prevalente.

#### **4. Impossidenza di altra abitazione nello stesso comune.**

La normativa in materia di agevolazioni prima casa, come abbiamo visto, non consente di usufruire delle agevolazioni a chi sia già titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

La questione principalmente dibattuta in merito è quella relativa alla rilevanza o meno della idoneità dall'alloggio già posseduto a soddisfare le esigenze abitative del suo titolare.

La giurisprudenza ha più volte ritenuto che il requisito della impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione deve ritenersi sussistere anche nel caso di titolarità di un **alloggio concretamente inidoneo a sopperire ai bisogni abitativi del suo titolare**.

È stato, in particolare, più volte affermato che le modifiche normative che hanno interessato la norma sulle agevolazioni non hanno determinato il venir meno della necessità di valutare l'idoneità ai fini abitativi della casa preposseduta, posto che la disciplina in materia ha adottato l'espressione chiarificatrice di fabbricato o porzione di fabbricato «idoneo ad abitazione» (nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986, riformulato dall'art. 16 D.L. 155/1993, conv. in l. 243/1993) e successivamente quella, ritenuta comunque equivalente, di «casa di abitazione» (art. 3, comma 131, l. 549/1995).

La sentenza 27/07/2018 n. 19989 ha, poi, chiarito che il concetto di "idoneità" della casa preposseduta, ostativo alla fruizione del beneficio ed espressamente previsto nella previgente normativa, deve ritenersi intrinseco alla nozione stessa di "casa di abitazione", da intendersi quale alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo oggettivo-materiale sia sotto quello giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato.

Fermo restando il prevalente orientamento giurisprudenziale favorevole alla possibilità di considerare la concreta idoneità abitativa dell'immobile preposseduto, occorre, tuttavia, segnalare alcune pronunce che, al contrario, ritengono occorra fare riferimento alle sole

risultanze catastali.

Nelle sentenze 21/12/2015 n. 25646 e 02/08/2017 n. 19255, in particolare, si valorizza il dato testuale normativo, sottolineando come il vigente testo condizioni l'agevolazione alla non titolarità del diritto di proprietà di altra casa di abitazione nel territorio del comune ove è situato l'immobile da acquistare, senza più menzionare anche il requisito dell'idoneità dell'immobile (presente, invece, nella precedente formulazione della norma). Da ciò occorrerebbe desumere che non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, assumendo rilievo il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso.

Tornando all'orientamento prevalente, occorre rilevare che la casistica affrontata dalla Corte di cassazione in relazione alle varie ipotesi di inidoneità abitativa dell'immobile preposseduto è ampia come di seguito esposto in modo schematico.

#### 4.1. Dimensioni e caratteristiche dell'abitazione.

Le sentenze 07/08/2009 n. 18128, 08/01/2010 n. 100, 02/02/2018 n. 2565, 16/05/2019 n. 13118 e 05/07/2019 n. 18091 hanno affermato che il requisito della «impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione» sussiste nel caso di carenza di altro alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi, e, quindi, non resta escluso dalla proprietà di un altro appartamento, ove l'interessato deduca e **dimostrri che esso non è in grado, per dimensioni e complessive caratteristiche, di soddisfare dette esigenze.**

#### 4.2. Abitazione locata a terzi.

La sentenza 27/07/2018 n. 19989 ha affermato che non impedisce la richiesta di agevolazioni la **prepossidenza di immobile nel medesimo comune che sia locato a terzi con contratto registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità dello stesso.**

#### 4.3. Unità immobiliare destinata a studio professionale.

La sentenza 17/11/2017 n. 27376 ha ritenuto che abbia diritto ai benefici prima casa anche chi, al momento dell'acquisto, sia proprietario nello stesso comune di **immobile utilizzato come studio professionale, ancorché accatastato come abitazione**, e quindi in concreto non idoneo ad essere abitato, allorquando ciò sia comprovato dal successivo accatastamento in categoria A/10.

La sentenza 05/04/2018 n. 8429, al contrario, ha affermato che non assume rilievo il concreto utilizzo del bene anche a studio professionale, assumendo rilievo il solo parametro oggettivo della classificazione catastale.

#### 4.4. Casa familiare assegnata in sede di separazione o divorzio.

La sentenza 03/02/2014 n. 2273 ha chiarito che i benefici fiscali prima casa sono preclusi, se l'acquirente ha già la disponibilità di un immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale; diversamente, la disponibilità della casa familiare derivante dal provvedimento giudiziale di assegnazione da parte del giudice della separazione o del divorzio, non integrando un diritto reale, bensì un diritto personale di godimento di natura atipica, consente l'accesso ai suddetti benefici.

#### 4.5. Esiguità della quota di comproprietà.

La sentenza 08/10/2014 n. 21289 ha ritenuto che la previsione legislativa che impone all'acquirente di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune in cui si trova l'immobile da acquistare, deve ritenersi comunque rispettata ove l'acquirente sia già comproprietario di una **esigua quota di altro immobile** nello stesso comune (nella specie, pari al 5%), acquistata in epoca antecedente al matrimonio unitamente alla futura moglie, non comportando tale precedente acquisto il potere di disporre del bene come abitazione principale propria.

#### 4.6. Comproprietà e separazione di fatto.

La sentenza 26/03/2014 n. 7069 ha chiarito che i benefici fiscali spettano unicamente a chi possa dimostrare, in base a risultanze certificate, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto o uso di altro immobile ubicato nel medesimo comune, senza che, a tal fine, possano rilevare situazioni di fatto contrastanti con le risultanze del dato anagrafico. In applicazione di tale principio, la Corte ha, quindi, escluso la compatibilità con le agevolazioni fiscali della intervenuta separazione di fatto tra i coniugi comproprietari di altra abitazione nello stesso comune.

### **5. Impossidenza di altra abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa. Separazione e divorzio.**

La regola generale, come abbiamo visto, è che chi ha già perfezionato un acquistato agevolato non può nuovamente usufruire delle medesime agevolazioni per un ulteriore acquisto.

La sentenza 18/07/2016 n. 14673 ha chiarito che tale regola non subisce deroghe neanche nel caso in cui l'abitazione acquistata con le agevolazioni sia poi assegnata all'altro coniuge in sede di separazione o divorzio. La sentenza ha ritenuto, infatti, che il requisito della mancanza di titolarità su tutto il territorio nazionale del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di un'altra casa acquistata col medesimo beneficio, non può essere inteso – atteso il chiaro tenore letterale della disposizione – come mancanza di disponibilità effettiva di essa. Pertanto, il requisito non sussiste neanche ove l'immobile di proprietà del contribuente sia stato assegnato, in sede di separazione o divorzio, al coniuge separato o all'ex coniuge, in quanto affidatario di prole minorenne.

### **6. Comunione legale e dichiarazione di possesso dei requisiti.**

La possibilità di usufruire delle agevolazioni prima casa, come abbiamo visto, discende da una espressa dichiarazione resa dall'acquirente circa la sussistenza dei presupposti di legge.

La sentenza 05/06/2018 n. 14326 ha al riguardo precisato che, ai fini del godimento delle agevolazioni prima casa da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, la dichiarazione di cui alla nota II bis lett. b) e c) art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986, deve comunque essere resa da entrambi i coniugi.

## **7. Agevolazione prima casa per ampliamento.**

La norma agevolativa prevede, come noto, che si possa usufruire delle agevolazioni prima casa per una sola abitazione.

Principio consolidato in giurisprudenza è, tuttavia, quello per cui è consentito usufruire delle agevolazioni anche nel caso di acquisti, con unico atto o con più atti successivi, di più unità immobiliari abitative, purché contigue e destinate ad essere tra loro fuse.

Al riguardo la sentenza 23/03/2011 n. 6613 ha chiarito che i benefici per l'acquisto della prima casa possono essere riconosciuti anche quando siano più d'una le unità immobiliari acquistate, purché vi sia la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa.

La sentenza 06/04/2017 n. 9030 ha poi precisato che, in questo caso, i benefici possono essere riconosciuti purché l'acquirente abbia proceduto alla effettiva **unificazione degli immobili entro tre anni** dalla data di registrazione dell'ultimo atto di acquisto.

## **8. Sentenze ex art. 2932 c.c.**

La sentenza 18/02/2009 n. 3863 ha chiarito che i benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il trasferimento della proprietà dell'immobile sia disposto dal giudice con sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c., nonostante l'obbligo imposto al compratore di rendere la dichiarazione prescritta a pena di decadenza. Tale dichiarazione, da rendersi ordinariamente nell'atto di trasferimento, deve comunque essere effettuata nel primo momento in cui la parte destinataria degli effetti traslativi del provvedimento può far valere il proprio diritto all'applicazione del beneficio, ovverosia nel momento in cui essa richiede la registrazione dell'atto all'amministrazione finanziaria.

Ne consegue, quindi, l'inammissibilità di una dichiarazione effettuata dopo che l'amministrazione abbia già proceduto all'operazione di liquidazione dell'imposta o nel successivo giudizio di impugnazione dell'avviso di liquidazione medesimo, in quanto essa sarebbe del tutto incompatibile con l'esigenza di tutela dell'interesse dell'amministrazione alla definitività e certezza del tributo (nello stesso senso la sentenza 03/02/2014 n. 2261).

In senso analogo la sentenza 08/02/2018 n. 3132 afferma che, in caso di stipulazione di un contratto preliminare, ai fini delle agevolazioni previste per la prima casa, le dichiarazioni di sussistenza delle condizioni previste, ove non siano state rese nel contratto preliminare e il

contratto definitivo non sia stato stipulato con la conseguente proposizione della domanda di esecuzione in forma specifica, possono essere rese anche nel corso del giudizio, fino alla sentenza pronunciata a norma dell'art. 2932 c.c.

## **9. Acquisto nell'ambito di procedura esecutiva.**

Le agevolazioni prima casa sono riconosciute anche in sede di acquisto nell'ambito di una procedura esecutiva.

Al riguardo la sentenza 19/04/2013 n. 9569 ha chiarito che la richiesta di agevolazioni e le dichiarazioni relative alla sussistenza dei requisiti vanno rese, attenendo ai presupposti dell'agevolazione, anche quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei benefici rendendosi acquirente in sede di vendita forzata. In tal caso, egli dovrà provvedere a rendere le dichiarazioni prima della registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene.

## **10. Usucapione.**

La sentenza 15/01/2010 n. 581 ha precisato che l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta per l'acquisto a titolo oneroso della prima casa si applica anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione, in virtù della previsione di cui alla nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986 (in merito vedasi anche la sentenza 07/06/2013 n. 14398).

Nello stesso senso la sentenza 12/01/2017 n. 635, la quale ha chiarito che, in tema di agevolazioni prima casa, le manifestazioni di volontà prescritte dalla nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986 vanno rese sempre, anche ove l'acquisto sia avvenuto a titolo originario per usucapione, prima della registrazione del provvedimento del giudice, atteso il carattere necessario della collaborazione del contribuente, che integra un presupposto del beneficio e costituisce un'eccezione al principio generale secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento della imposizione non è perduta, potendosi rimediare, nei previsti limiti temporali, all'erroneità dell'imposizione stessa.

## **11. Pertinenze.**

Come abbiamo visto, la norma in materia di agevolazioni prima casa riconosce la possibilità di applicare le agevolazioni fiscali anche all'acquisto, contestuale o con atto separato, e limitatamente ad una per ciascuna categoria, delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

In materia appare significativa la sentenza 13/03/2013 n. 6259, la quale ha precisato che deve intendersi compreso tra le pertinenze dell'immobile, destinate al servizio e ornamento dell'abitazione oggetto dell'acquisto, sulla base della nozione dettata dall'art. 817 cod. civ., anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell'acquirente, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all'immobile principale, né che

l'acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, assumendo la norma tributaria – nel riferimento alle unità immobiliari di classificazione catastale C/2, C/6 e C/7 – mera valenza complementare rispetto alla citata norma civilistica.

## **12. Irrevocabilità della dichiarazione di voler usufruire delle agevolazioni.**

La giurisprudenza è stata investita anche del tema della possibile rinuncia alle agevolazioni di cui si è già usufruito in sede di un precedente acquisto, al fine di poterle richiedere in occasione di un nuovo acquisto.

Al riguardo, le sentenze 19/10/2011 n. 21671 e 30/07/2014 n. 17294 hanno affermato che non è consentito usufruire del regime di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, previa rinuncia ad un precedente analogo beneficio, conseguito in virtù della medesima disciplina, in ragione del divieto di reiterazione interna derivante dalla legge e del carattere non revocabile per definizione della precedente dichiarazione di voler fruire del beneficio.

## **13. Questioni in tema di trasferimento infraquinquennale.**

Come abbiamo visto, in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito di immobili acquistati con i benefici fiscali in esame prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora.

Anche questo aspetto delle agevolazioni prima casa è stato oggetto di varie pronunce della Corte di cassazione, la quale ha anche individuato specifiche ipotesi in cui la perdita del beneficio non si verifica.

### **13.1. Trasferimento in esecuzione di accordi di separazione o divorzio.**

La Corte di cassazione si è pronunciata, in particolare, sul tema del trasferimento infraquinquennale in adempimento degli impegni assunti dall'originario acquirente in sede di separazione o divorzio.

Al riguardo occorre chiarire che le convenzioni concluse dai coniugi in sede di separazione personale, contenenti attribuzioni patrimoniali relative anche a beni immobili, non sono generalmente legate alla presenza di un corrispettivo, né costituiscono propriamente delle donazioni, ma rispondono, di norma, al peculiare spirito di sistemazione dei rapporti in occasione dell'evento di separazione consensuale, in funzione della complessiva sistemazione solutorio-compensativa di tutti i rapporti patrimoniali maturati nel corso della convivenza matrimoniiale.

L'attribuzione al coniuge della proprietà della casa coniugale in adempimento di una condizione inserita nell'atto di separazione o di divorzio non costituisce, allora, una forma di alienazione dell'immobile rilevante ai fini della decaduta dai benefici prima casa, bensì una forma di utilizzazione dello stesso ai fini della migliore sistemazione dei rapporti tra coniugi, sia pure al venir meno della loro convivenza e proprio in vista della cessazione della stessa.

Le sentenze 13/11/2015 n. 23225, 16/03/2016 n. 5156, 28/06/2016 n. 13340, 29/03/2017 n. 8104 e 21/03/2019 n. 7966 hanno, poi,

chiarito che **il trasferimento, a favore del coniuge o di terzi, di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, non comporta la revoca dai benefici fiscali se è effettuato in esecuzione di accordi raggiunti in sede di separazione o di divorzio**, attesa, anche in quest'ambito, l'operatività dell'art. 19 l. 74/1987, la cui ratio è quella di favorire la complessa sistemazione dei rapporti patrimoniali in occasione della crisi coniugale, senza che ne possano derivare ripercussioni fiscali sfavorevoli.

### 13.2. Trasferimento solo in parte o in quota.

La sentenza 08/10/2018 n. 24658 ha precisato che la decadenza dalle agevolazioni per cessione infraquinquennale, qualora il trasferimento abbia riguardato solo una quota o una parte dell'immobile acquistato, non avviene per l'intero, ma per la parte corrispondente alla porzione di immobile ceduto o alla quota ceduta. La revoca dell'intero beneficio a fronte di alienazione parziale comporterebbe un'evidente lesione del principio di proporzionalità, garantito sia dal diritto nazionale che da quello europeo con la Convenzione per i diritti dell'uomo.

### 13.3. Risoluzione consensuale del trasferimento infraquinquenale.

La sentenza 29/08/2018 n. 21312 ha precisato che la donazione dell'immobile prima del decorso di cinque anni dalla data di acquisto dello stesso determina la revoca del beneficio delle agevolazioni prima casa, senza che assuma rilevanza la successiva risoluzione del contratto di donazione, gli effetti della quale sono limitati al rapporto tra le parti.

### 13.4. Rinuncia al diritto di usufrutto.

Le sentenze 07/12/2012 n. 22244 e 02/05/2013 n. 10249 hanno chiarito che le norme in materia di agevolazioni prima casa non annoverano tra le ipotesi decadenziali la rinuncia infraquinquennale all'usufrutto acquistato con i benefici fiscali, atteso che quest'ultimo atto non può essere qualificato traslativo, nel senso proprio del termine, producendo, di per sé, solo l'estinzione del diritto, ancor quando allo stesso, poi, consegua la riespansione del diritto del proprietario in tutte le pertinenti facoltà.

## **14. Questioni in tema di riacquisto entro l'anno.**

Come abbiamo visto, la decadenza dalle agevolazioni per trasferimento infraquinquennale è impedita dalla circostanza che il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Anche sotto questo profilo molteplici sono le questioni sottoposte al giudizio della Corte di cassazione.

### 14.1. Riacquisto a titolo gratuito.

La sentenza 26/06/2013 n. 16077 ha riconosciuto che il mantenimento dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa spetta, ai sensi del punto n. 4 nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986, non solo nel caso di nuovo acquisto entro l'anno a titolo oneroso, ma anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito, per effetto di donazione.

#### 14.2. Riacquisto di quota.

La sentenza 17/06/2011 n. 13291 ha ritenuto che **non sia sufficiente ad evitare la decadenza il riacquisto entro l'anno di una quota eccessivamente esigua di proprietà di altra abitazione.**

La Cassazione, più precisamente, ha ritenuto che l'esiguità della quota acquistata non permetta, di fatto, di disporre dell'immobile in modo tale da poterlo adibire a propria abitazione principale. In particolare – si legge nella sentenza – l'acquisto di una quota particolarmente esigua di un immobile non può perciò comportare da solo il potere di disporre del bene come abitazione propria; esso è, cioè, inidoneo a realizzare la destinazione ad abitazione, che è la finalità perseguita dal legislatore, e non vale, pertanto, a realizzare la condizione di "acquisto di altro immobile", di cui al comma 4 della nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986.

La condizione che il contribuente, entro un anno dal trasferimento del bene, provveda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale può, invece, essere soddisfatta anche dall'acquisto non dell'intero, ma di una quota, purché la quota sia significativa della concreta possibilità di disporre del bene per adibirlo a propria abitazione, alla stregua dei limiti all'uso della cosa comune previsti nell'art. 1102 c.c. (nella specie, il contribuente aveva alienato il bene prima dei cinque anni e riacquistato una quota pari a quattro millesimi di altro immobile, asseritamente da destinarsi ad abitazione principale).

#### 14.3. Riacquisto della nuda proprietà.

La sentenza 28/06/2018 n. 17148 ha chiarito che la decadenza dall'agevolazione prima casa, per avere il contribuente trasferito l'immobile acquistato con l'agevolazione medesima prima del decorso del termine di cinque anni, non è evitata ove, entro un anno dall'alienazione di tale bene, proceda all'acquisto della sola nuda proprietà di un altro immobile, atteso che lo stesso non può essere adibito, come necessario per il mantenimento del beneficio, ad abitazione principale.

#### 14.4. Costruzione di nuova abitazione.

Le sentenze 27/11/2015 n. 24253, 01/07/2016 n. 13550 e 16/09/2016 n. 18211 hanno riconosciuto che il contribuente può evitare la decadenza dalle agevolazioni non solo se entro l'anno successivo al trasferimento acquisti un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, ma anche se entro lo stesso termine realizzi, eseguendo almeno il rustico, comprensivo delle mura perimetrali e della copertura completa, su un terreno di sua proprietà, acquistato prima o dopo l'alienazione infraquinquennale, la propria abitazione principale, di cui diventa proprietario in virtù del principio dell'accessione, atteso che la norma non distingue tra acquisti a titolo originario e derivativo.

#### 14.5. Conclusione di contratto preliminare.

La sentenza 29/07/2014 n. 17151 ha chiarito che perde il beneficio prima casa chi, prima del decorso dei cinque anni, alieni l'immobile stipulando poi un contratto preliminare per un nuovo acquisto, senza però procedere nei termini alla conclusione del negozio definitivo. Nel caso di vendita infraquinquennale, la sottoscrizione del solo preliminare di compravendita entro il termine per il riacquisto di un'altra abitazione principale non evita, quindi, la decadenza.

#### 14.6. Trasferimento della residenza.

La Cassazione ha precisato che, per evitare la decadenza dalle agevolazioni richieste in sede di primo acquisto, occorre non solo acquistare altro immobile abitativo entro l'anno, ma anche, al fine di poterlo considerare abitazione principale del contribuente, trasferire la residenza in detto immobile, non essendo invece sufficiente il solo trasferimento della residenza nello stesso comune.

La sentenza 28/06/2016 n. 13343 ha chiarito che la differenza rispetto al primo acquisto, relativamente al quale è sufficiente stabilire la residenza nel comune ove è ubicato il bene, è giustificata dall'intenzione del legislatore di non favorire operazioni meramente speculative.

Anche in tema di trasferimento della residenza nella abitazione acquistata entro l'anno la Cassazione ha affrontato molteplici questioni, come di seguito esposto.

##### 14.6.1. Residenza anagrafica e residenza di fatto.

Anche sotto questo profilo la giurisprudenza ritiene che occorra fare esclusivo riferimento al dato anagrafico e non alla residenza di fatto.

Le sentenze 03/02/2014 n. 2266 e 13/02/2017 n. 3713 affermano, in particolare, che, ai fini dell'applicazione della nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986, secondo cui il contribuente che non voglia perdere il beneficio, pur avendo venduto l'immobile entro cinque anni dall'acquisto, deve procedere entro un anno dall'alienazione all'acquisto di altro immobile, il requisito della destinazione del nuovo immobile ad abitazione principale deve intendersi riferito al dato anagrafico e non meramente fattuale, per cui non può desumersi dalla produzione di documenti di spesa (quali spese condominiali e utenze) in luogo della certificazione anagrafica.

##### 14.6.2. Cause di forza maggiore impeditive del trasferimento di residenza.

Anche in questo ambito la giurisprudenza ammette la rilevanza esimente dei casi di forza maggiore che hanno impedito l'acquisto e la destinazione del bene ad abitazione principale, come di seguito esposto in modo schematico.

###### 14.6.2.1. Ritardo nella emissione del decreto di trasferimento.

La sentenza 09/03/2017 n. 6076 ha chiarito che, qualora l'acquirente proceda al riacquisto oltre il termine di un anno, la decadenza dal beneficio fiscale resta impedita ove il ritardo sia dovuto ad una causa di forza maggiore, da intendersi come un impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento, causa nella specie ravvisata dalla Corte nell'adozione del decreto di trasferimento del bene espropriato, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con un ritardo di sette giorni rispetto alla scadenza dell'anno, nonostante il versamento del prezzo, da parte del contribuente aggiudicatario, in epoca ben anteriore.

#### 14.6.2.2. Richiesta di Cassa Integrazione.

La sentenza 12/01/2017 n. 678 ha, invece, ritenuto non costituire esimente derivante da forza maggiore, che è un evento oggettivo non prevedibile né imputabile alla parte obbligata, la richiesta di Cassa Integrazione Guadagni invocata dal contribuente.

#### 14.6.3. Trasferimento all'estero.

Come noto, le agevolazioni prima casa sono riconosciute anche al cittadino italiano emigrato all'estero senza che vi sia alcun obbligo di trasferire la residenza nel comune in cui si trova l'immobile acquistato e purché l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.

In applicazione di tale principio, la sentenza 09/07/2014 n. 15617 ha riconosciuto, anche nell'ambito in esame, la non necessità del trasferimento della residenza nell'immobile acquistato nel caso di cittadino italiano che, dopo il secondo acquisto, è trasferito per lavoro all'estero. Ciò perché la legge gli attribuisce il privilegio dell'esonero dal requisito della correlazione tra comune di ubicazione dell'immobile e luogo di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa, in ragione del particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero e all'emigrazione.

### 15. Credito di imposta per riacquisto.

L'art. 7 l. 448/1998, come noto, prevede che ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è frutto dell'aliquota agevolata (prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA per la prima casa), un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis art. 1 Tariffa Parte 1 D.P.R. 131/1986, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

In materia pare utile richiamare la sentenza 16/09/2016 n. 18213, la quale ha chiarito che il contribuente può godere del credito di imposta, vantato in forza del primo acquisto, anche più volte, fino a concorrenza dell'intera somma, qualora rivenda e acquisti più volte nel rispetto delle condizioni previste. In applicazione dell'enunciato principio, la Corte ha ritenuto legittima la compensazione del credito d'imposta del contribuente, sorto in occasione del secondo acquisto, con quanto dovuto all'erario in conseguenza di un terzo acquisto, effettuato dopo la rivendita del secondo.

# Rassegna delle più recenti decisioni giurisprudenziali in materia di agevolazioni "prima casa"

ultima modifica: 2020-02-14T08:30:04+01:00 da Michele Laffranchi

**Condividi:**

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[LinkedIn](#)

## Argomenti simili:

[Agevolazioni fiscali prima casa](#)

[Il riacquisto di un'abitazione in nuda proprietà non evita la decadenza dalla agevolazioni "prima casa"](#)

---

Articolo pubblicato su Federnotizie: <https://www.federnotizie.it>

Indirizzo Web articolo: <https://www.federnotizie.it/rassegna-delle-piu-recenti-decisioni-giurisprudenziali-in-materia-di-agevolazioni-prima-casa/>

Copyright © 2017 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.