

IMU E TRIBUTI LOCALI

La donazione “blocca” la decadenza dall’agevolazione “prima casa”

di **Leonardo Pietrobon**

Il concetto di **“riacquisto” entro un anno** dalla vendita dell’immobile per il quale si era beneficiato dell’agevolazione **“prima casa” non si riferisce** ad un atto necessariamente a **titolo oneroso**: questo, in estrema sintesi, il concetto espresso dalla Corte di Cassazione, con la [Sentenza 26.6.2013, n. 16077](#).

Nel caso preso in esame dai giudici, un contribuente ha ricevuto in **donazione un immobile (A)**, che ha destinato a propria **abitazione principale**. Il contribuente ha **ceduto prima** della decorrenza del **quinquennio** detto immobile (A): tuttavia, nell’anno successivo alla cessione, ha ricevuto in **donazione un altro immobile (B)** che ha provveduto a destinare ad **abitazione principale**. A parere dell’Agenzia delle Entrate, il contribuente è **decaduto dall’agevolazione “prima casa”** in quanto, nell’anno successivo alla vendita del primo immobile (A), **non ha riacquistato a titolo oneroso** un altro immobile.

Da un punto di vista meramente normativo, si ricorda che il comma 4, della Nota II-bis della Tariffa, Parte I, del D.P.R. n.131/1986 stabilisce che *“in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo 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”*.

L’ultimo periodo dello stesso comma 4 stabilisce una condizione di **“salvezza” dalla decadenza**, prevedendo che *“le predette disposizioni **non si applicano** nel caso in cui il contribuente, **entro un anno dall’alienazione** dell’immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda **all’acquisto di altro immobile** da adibire a propria abitazione principale”*.

L’Agenzia delle Entrate, con due distinti documenti di prassi, [C.M. n. 6/2001](#) e [R.M. n. 125/2008](#), facendo riferimento al **concetto di “riacquisto”** ha fornito **un’interpretazione a dir poco restrittiva della norma**, stabilendo che *“nel caso in cui il contribuente venda l’immobile acquistato con i benefici di cui alla citata nota II-bis prima del decorso di cinque anni dalla data di acquisto e **non riacquisti a titolo oneroso altra casa** di abitazione entro un anno dalla vendita anzidetta, troverà applicazione il comma 4 della nota II-bis citata che dispone **la decadenza dai benefici** goduti per il primo acquisto, con conseguente recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria e applicazione della sovrattassa pari al trenta per cento delle stesse imposte”*. In altri termini, con tale affermazione l’Amministrazione finanziaria subordina il

mantenimento dell'agevolazione “prima casa” alla sola ipotesi di **riacquisto a titolo oneroso**, **escludendo** a priori la possibilità di un **riacquisto a titolo gratuito**.

La **Corte di Cassazione**, con la Sentenza in commento, ha **respinto l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate**, stabilendo invece che il **termine “acquisto”** di cui al comma 4 della Nota II-bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, del D.P.R. n.131/1986 (utilizzato per indicare il c.d. “riacquisto” ai fini del mantenimento dell'agevolazione) deve **intendersi sia a titolo oneroso che a titolo gratuito**.

La motivazione alla base di tale interpretazione “estensiva” della normativa, a parere della Corte di Cassazione, è da ricercarsi:

- nel **coordinamento** tra la prima parte della **citata disposizione** (comma 4 della Nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa) e la normativa disciplinante le condizioni per il **mantenimento dell'agevolazione**, nonché;
- nella corretta **interpretazione** dell'art. 7 della L. n. 488/1998, inerente il c.d. “**credito d'imposta**”.

In particolare, nella Sentenza in esame, viene ricordato che l'art. 7 della L. n. 488/1998 “*ricosce un credito d'imposta in caso di trasferimento intraquinquennale con successivo acquisto entro l'anno sia quando il nuovo acquisto è oneroso sia quando è gratuito*”: di conseguenza, prosegue la Corte di Cassazione, **il credito d'imposta “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**”.

Dello stesso avviso il [Consiglio Nazionale del Notariato con lo Studio 18.3.2005, n. 30/2005/T](#), il quale, ponendo l'attenzione sul concetto di “**reinvestimento**” necessario per **evitare la decadenza** espressa dall'Agenzia delle Entrate, afferma che “*tale giustificazione non appare pertinente, dal momento che il trasferimento che determina la decadenza può essere non solo a titolo oneroso, e quindi, portare ad una riscossione di corrispettivo da reinvestire, ma anche a titolo gratuito*”, in cui appare evidente che da “reinvestire” non c'è nulla.