

CONTENZIOSO

I presupposti per la conservazione dell'agevolazione prima casa

di Luigi Ferrajoli

La **normativa "prima casa"** non tende ad agevolare meri progetti di future (ed eventuali) sistemazioni abitative, ma attuali e concrete utilizzazioni degli immobili acquistati come abitazioni da parte di acquirenti, che ne siano privi o ne siano rimasti privi a seguito di rivendita di altro in precedenza acquistato. Pertanto, in caso di successivi atti di vendita dell'immobile e riacquisto entro l'anno di altro immobile, affinché il contribuente possa mantenere l'agevolazione, occorre che egli fornisca la **prova che l'acquisto sia seguito dall'effettiva realizzazione della destinazione ad abitazione** propria degli immobili acquistati nelle singole transazioni, in virtù del concreto trasferimento della residenza anagrafica nell'unità abitativa correlata.

Questo è il principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione nella **sentenza n. 13958/2016**, nella quale vengono chiariti quali sono i **presupposti per la conservazione dell'agevolazione "prima casa"**, concessa ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale, **nel caso di successive vendite ed acquisti di immobili**. Nel caso di specie un contribuente acquistava nel 2004 un'unità abitativa usufruendo dell'agevolazione prima casa, nel 2005 tale immobile veniva ceduto ad un terzo acquirente, mentre nel 2006 il medesimo contribuente acquistava un'altra unità abitativa sempre beneficiando dell'agevolazione prima casa e chiedendo che **il credito d'imposta di cui all'articolo 7 L. 448/1998**, maturato con l'alienazione del precedente immobile, fosse portato **in diminuzione dell'imposta dovuta per l'acquisto della nuova unità abitativa**. L'Agenzia delle Entrate notificava al contribuente un avviso di liquidazione con il quale contestava la decadenza dall'agevolazione prima casa in relazione al primo acquisto, in **quanto il contribuente non aveva mai trasferito la propria residenza in tale immobile** e provvedeva contestualmente al recupero del credito d'imposta.

I giudici di merito confermavano la legittimità dell'atto impositivo, affermando che il mancato trasferimento della residenza nell'unità immobiliare oggetto del primo acquisto e la mancata dimostrazione dell'esistenza di un impedimento al riguardo dovuto a **causa di forza maggiore** impediva l'applicazione dell'agevolazione fiscale. Il contribuente presentava ricorso per cassazione deducendo la violazione della normativa dettata in materia di agevolazione prima casa, in relazione alla statuizione dei giudici di merito che hanno ritenuto essenziale, ai fini del godimento dell'agevolazione, **l'effettivo trasferimento nell'unità abitativa oggetto del primo acquisto della residenza**, laddove, invece, ai fini del beneficio, sarebbe sufficiente che si trattasse di immobile non di lusso ai sensi del D.M. 1 agosto 1969 e che l'immobile **fosse ubicato nel territorio del Comune dove il contribuente ha la propria residenza** al tempo dell'acquisto, o vi trasferisse la propria residenza entro 18 mesi dall'atto di acquisto,

evidenziando, inoltre, che la decadenza dall'agevolazione nel caso di vendita entro il quinquennio dell'immobile per il cui acquisto si è usufruito del beneficio fiscale non opera se entro l'anno successivo dall'alienazione dell'immobile agevolato il contribuente proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La Corte di Cassazione, con la sentenza in rassegna, partendo dal dato di fatto incontestato che **il contribuente non aveva mai trasferito la propria residenza** nell’immobile oggetto del primo acquisto e per il quale aveva usufruito dell’agevolazione prima casa, ha chiarito – richiamando la propria conforme giurisprudenza sul punto (Cassazione ord. n. 8847/2015; Cassazione sent. n. 2072/2016) – che l’effettivo trasferimento della residenza nell’immobile oggetto dell’agevolazione costituisce un **presupposto essenziale della fattispecie agevolativa**, dal momento che la normativa relativa, in coerenza con le finalità perseguiti, non è volta ad agevolare meri progetti di future ed eventuali sistemazioni abitative, ma **concrete ed effettive utilizzazioni degli immobili** acquistati come abitazioni da parte di acquirenti che ne siano privi o ne siano rimasti privi a seguito di rivendita di altro immobile in precedenza acquistato. Conseguentemente, in caso di successivi atti di vendita e di acquisto di immobili, **affinché il contribuente possa mantenere l’agevolazione** occorre che egli fornisca la prova che l’acquisto sia seguito dall’effettiva realizzazione della destinazione ad abitazione propria degli immobili acquistati nelle singole transazioni, in virtù del concreto trasferimento della residenza anagrafica nell’unità abitativa correlata.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità degli immobili vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione: