

**IMPOSTE INDIRETTE*****Agevolazione prima casa: irrilevante la condizione sospensiva***

di Euroconference Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

**LE DIFFERENTI TIPOLOGIE DI ACCERTAMENTO SOCIETARIO E L'EVOLUZIONE  
GIURISPRUDENZIALE E DI PRASSI IN TEMA DI ABUSO DEL DIRITTO**

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'acquisto di una **casa alla condizione sospensiva** della **vendita entro due anni** dell'immobile già detenuto **non** può beneficiare delle **agevolazioni prima casa**, considerata la **stretta formulazione della norma all'epoca vigente**, che richiamava, tra i requisiti, l'**impossidenza di altra abitazione** già acquistata con la richiamata agevolazione. Sono queste le conclusioni cui è giunta la Corte di Cassazione con **l'ordinanza n. 10513, depositata ieri, 21 aprile**.

Il caso riguarda un **contribuente** che aveva acquistato un immobile con **l'agevolazione prima casa**, sottoponendolo alla **condizione sospensiva della vendita entro due anni** dell'immobile già detenuto quale **prima casa**.

Il contribuente riteneva **spettante l'agevolazione** prima casa, in quanto al momento dell'**effettivo trasferimento della proprietà** (che non coincideva con la stipula dell'anno, ma con l'**avveramento della condizione sospensiva**) lo stesso **non risultava titolare di altro immobile agevolato**.

Di diverso avviso, invece, si era mostrata l'Agenzia delle entrate, che aveva notificato **avviso di liquidazione e irrogazione sanzioni** con **revoca dell'agevolazione prima casa**, **disconoscendo l'apposizione della condizione** e considerando il **trasferimento** come avvenuto alla **data di stipula dell'atto di acquisto**, quando il contribuente era titolare di un altro immobile agevolato.

La **Corte di Cassazione**, investita della questione, ha **accolto le conclusioni** raggiunte dall'Agenzia delle entrate.

Giova preliminarmente ricordare che, ai sensi dell'**articolo 14 preleggi**, **non** è ammesso il ricorso all'**analogia** per le norme che riconoscono **agevolazioni** e **benefici** in deroga al regime ordinario.

Assume peraltro rilievo quanto in passato stabilito dalla stessa **Corte di Cassazione**, la quale ha

già avuto modo di precisare che “*il godimento dei benefici fiscali connessi all’acquisto della prima casa presuppone, tra l’altro, che il contribuente manifesti la volontà di fruirne nell’atto di acquisto dell’immobile, dichiarando espressamente, pena l’inapplicabilità dei benefici stessi: a) di volersi stabilire nel Comune dove si trova l’immobile; b) di non godere di altri diritti reali su immobili nello stesso comune; c) di non avere già fruito dei medesimi benefici, secondo quanto prescritto dalla Nota II bis della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (nel testo vigente ratione temporis; Cfr. Cassazione, n. 3449/2009; da ultimo, Cassazione, sez. 6-5, 21 gennaio 2021, n. 1270)*”.

In considerazione del **dato normativo**, estremamente **puntuale**, è quindi richiesta un’interpretazione rigorosa della disposizione in esame, dovendo essere rispettati tutti i **requisiti**, così come previsti.

Non può tuttavia essere ignorato che, più recentemente, la **Legge di stabilità 2016** ha ampliato le possibilità di beneficiare della disposizione in esame, prevedendo, a decorrere dal **1° gennaio 2016**, la possibilità di applicare le **agevolazioni prima casa** anche se il requisito di cui alla lettera c), ovvero **l'impossidenza di altra abitazione già acquistata con la richiamata agevolazione**, non è rispettato alla data dell’acquisto, potendo il contribuente **alienare l’immobile già posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato**.

Alla luce di tutto quanto appena esposto la Corte di Cassazione ha quindi statuito, con l’ordinanza in esame, il **seguente principio di diritto**: “*in forza di quanto prescritto dalla Nota II bis della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nel testo vigente ratione temporis con riguardo alla fattispecie in giudizio, atteso che la dichiarazione espressa del contribuente nell’atto di acquisto di cui alla lettera c), ovvero l'impossidenza su tutto il territorio nazionale di altra abitazione già acquistata con l’agevolazione fiscale c.d. prima casa costituisce elemento costitutivo per il conseguimento dell’agevolazione medesima, non è possibile condizionare l’efficacia del nuovo acquisto alla rivendita entro un dato termine di quello precedentemente già acquistato con l’agevolazione de qua*”.