

IMPOSTE INDIRETTE

Sì all'agevolazione “prima casa” se il ritardo è imputabile al Comune

di Angelo Ginex



La **Corte di Cassazione**, con ordinanza n. 4843, depositata ieri 15 febbraio, è tornata a pronunciarsi in tema di **benefici fiscali per l'acquisto della cd. prima casa**, chiarendo cosa accade nel caso in cui il contribuente, al momento dell'acquisto, non abbia ancora ottenuto il **trasferimento della residenza**.

Come noto, l'**agevolazione** per l'acquisto della “**prima casa**” consente di pagare **imposte ridotte** sull'atto di acquisto di un'abitazione in presenza di **determinate condizioni**.

In particolare, chi acquista da un **privato** (o da un'azienda che vende in esenzione Iva) deve versare **un'imposta di registro del 2 per cento**, anziché del 9 per cento, sul valore catastale dell'immobile, mentre le **imposte ipotecaria e catastale** si versano ognuna nella **misura fissa di 50 euro**. Se, invece, il venditore è un'impresa con vendita soggetta a Iva, l'acquirente dovrà versare l'imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, pari al 4 per cento anziché al 10 per cento. In questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

La fattispecie affrontata con la pronuncia sopra indicata, trae origine dalla notifica ai contribuenti di un **avviso di liquidazione** delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale per (asserita) **mancata osservanza** dei **requisiti** necessari a godere dei **benefici fiscali** per l'acquisto della cd. **prima casa**.

Tale atto impositivo veniva **impugnato** dinanzi alla competente commissione tributaria, la quale, in **accoglimento del ricorso** proposto dai contribuenti, riteneva **dovuta l'agevolazione per l'acquisto della c.d. prima casa**, in quanto i contribuenti, anche se **al momento dell'acquisto dell'immobile** non avevano ancora ottenuto il **trasferimento della residenza**, ne avevano comunque fatto **formale richiesta** al Comune di Roma.

Seguiva **ricorso in appello** da parte dell'Agenzia delle Entrate dinanzi alla Commissione tributaria regionale del Lazio, la quale riformava la pronuncia gravata ritenendo che i contribuenti, sebbene avessero dimostrato di avere inoltrato **formale richiesta al Comune**, non avessero poi dato la **prova** della realizzazione **dell'impegno a trasferire la propria residenza in Roma**, che è in ogni caso **elemento costitutivo** per la spettanza del beneficio.

Pertanto, i contribuenti proponevano **ricorso per cassazione** denunciando la **violazione dell'articolo 18, comma 2, D.P.R. 223/1989** (nella formulazione al tempo vigente) e la conseguente violazione dell'**articolo 1, parte 1, Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986**, in quanto i giudici di secondo grado avevano errato nel ritenere che i contribuenti non avessero dato la **prova della realizzazione dell'impegno a trasferire la propria residenza in Roma**.

Ebbene, la Corte di Cassazione ha ritenuto fondata tale doglianza ribadendo che, in tema di **benefici fiscali** per l'acquisto della cd. **prima casa**, è consentito il mantenimento dell'agevolazione esclusivamente ove il trasferimento della residenza nel Comune nel quale è ubicato l'immobile non sia tempestivo per **causa sopravvenuta di forza maggiore**, assumendo rilevanza, a tal fine, i soli **impedimenti non imputabili** alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili (cfr., **Cass. Ord. n. 26328/2018**).

Sulla scorta di tale principio, i giudici di legittimità hanno affermato che la CTR del Lazio avrebbe dovuto accertare la eventuale **ricorrenza**, nella fattispecie da essa esaminata, della denunciata **inevitabilità e imprevedibilità del ritardo, dovuto all'inerzia dell'amministrazione pubblica** al rilascio delle certificazioni per il conseguimento della residenza, tenendo conto delle **prove offerte** dal contribuente.

Al riguardo, la Suprema Corte ha già avuto modo di precisare che **il compimento dell'attività amministrativa esula dal potere di controllo del contribuente**, dovendosi avere riguardo, al fine di stabilire la **tempestività** del trasferimento della residenza per usufruire dell'agevolazione c.d. prima casa, al **contegno** posto in essere dalla **parte acquirente** (cfr., **Cass. Ord. n. 912/2016**).

Secondo quanto evidenziato dai giudici di vertice, quindi, **il ritardo del Comune di Roma** nel soddisfare la richiesta avanzata dai contribuenti di trasferimento della residenza nell'immobile oggetto di acquisto, rappresenta certamente una **causa sopravvenuta di forza maggiore**, come tale ostativa alla decadenza dai benefici fiscali per l'acquisto della cd. prima casa.

Per le ragioni suesposte, la Cassazione ha accolto il ricorso e **cassato la sentenza impugnata con rinvio** alla CTR del Lazio in diversa composizione per un nuovo esame della fattispecie.