

Giurisprudenza

Revoca benefici prima casa: per il countdown 3 anni dai motivi

28 Maggio 2009

Il termine di decadenza parte dal momento in cui il contribuente può porre in essere l'atto o il comportamento



Con la sentenza n. 9776 del 24 aprile, la Cassazione ha riaffermato il principio in base al quale il termine per il recupero delle imposte a causa di decadenza dei benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" è quello triennale stabilito dall'articolo 76 del Dpr 131/1986, sebbene tale previsione non sia stata espressamente contemplata dalla norma.

Il termine inizia a decorrere dalla data in cui l'avviso può essere emesso, e cioè dal giorno della registrazione del contratto d'acquisto, qualora i benefici non spettino per la falsa dichiarazione nel contratto stesso relativa all'indisponibilità di altro alloggio, o alla mancata fruizione in altra occasione dell'agevolazione. Ovvero il termine può decorrere dal giorno in cui si verifica una determinata situazione che rende ineseguito o ineseguibile il proposito di utilizzare il bene direttamente a fini abitativi.

Il fatto

Nel giugno 2000, l'ufficio del Registro di Genova revocava a una contribuente i benefici "prima casa" fruiti in sede di registrazione dell'atto d'acquisto di un immobile abitativo, per averlo rivenduto senza averlo occupato, e notificava un avviso di liquidazione dell'imposta di registro con connessi accessori e sanzioni, in quanto la normativa all'epoca vigente prevedeva, tra l'altro, che per usufruire delle agevolazioni fosse necessario che l'acquirente adibesse l'immobile a propria abitazione.

La contribuente impugnava l'avviso sostenendo che l'ufficio era decaduto dalla pretesa tributaria per decorrenza dei termini (ex articolo 76, comma 2, Dpr 131/1986).

La Commissione tributaria provinciale di Genova respingeva il ricorso, affermando che nel caso era applicabile non il termine di decadenza invocato ma quello di prescrizione ordinaria decorrente dalla data della registrazione dell'atto.

Veniva, dunque, proposto ricorso alla Ctr che confermava in appello la decisione dei giudici di primo grado, ritenendo che l'eccezione di decadenza triennale dell'azione impositiva dell'Amministrazione finanziaria, sollevata dalla contribuente, non fosse fondata perché la legge non poneva alcun termine per l'attuazione del proposito di stabilire nell'immobile acquistato la propria residenza. Andava quindi applicata la prescrizione decennale prevista dall'articolo 78 dello stesso decreto.

La vicenda arrivava in Cassazione. In questa sede, la contribuente deduceva che il termine entro il quale l'Amministrazione finanziaria poteva pronunciarsi era quello triennale e tale termine doveva farsi decorrere dalla data in cui il proposito dichiarato nell'atto di acquisto, di trasferire nell'immobile la propria abitazione, era divenuto di impossibile attuazione. Ciò si era verificato, nel suo caso, ben oltre tre anni prima della notificazione dell'avviso di liquidazione, e cioè quando si era trasferita in Sardegna, anziché nella casa acquistata a Genova.

Inoltre, contestava che la tesi della prescrizione decennale non era stata sostenuta da nessuna delle parti, infatti anche l'ufficio aveva affermato che dovesse applicarsi il termine di decadenza triennale, facendolo però decorrere dalla data di rivendita dell'immobile, anziché da quella, anteriore, della modifica della residenza.

La decisione

I giudici di legittimità hanno respinto il ricorso e confermato l'operato dell'ufficio.

La Suprema corte ha, però, disconosciuto il ragionamento della Ctr, che aveva sostenuto la necessità dell'applicazione del termine di prescrizione decennale al caso in questione, affermando il principio secondo cui l'attività di accertamento volta a recuperare la maggiore imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione prima casa deve essere esercitata entro il termine di decadenza triennale (articolo 76 del Testo unico del registro).

Questo, tuttavia, non ha giustificato la riforma della sentenza impugnata, in quanto la ricorrente non aveva dedotto che il trasferimento della residenza dalla Liguria alla Sardegna, avvenuto oltre tre anni prima della notificazione dell'avviso di liquidazione, avesse reso impossibile il proposito abitativo espresso con l'atto d'acquisto.

In definitiva, poiché non era stato formalizzato alcun fatto anteriore all'atto di rivendita dell'abitazione acquisita che potesse valere come termine iniziale della decadenza invocata, la Corte ha stabilito che l'atto dell'ufficio fosse legittimo, avendo giustamente determinato il termine triennale di decadenza dal momento in cui, con la vendita dell'abitazione, era diventato ineseguibile il proposito dichiarato di trasferire la residenza nella stessa.

La Cassazione ha così confermato il principio in forza del quale il termine di decadenza, inderogabilmente assegnato per porre in essere un determinato atto o comportamento, è computabile a partire dal momento in cui sussista il potere di compiere o tenere l'atto o il comportamento stesso.

Applicando il principio espresso dalla sentenza 9776/2009 alla vigente normativa sui benefici "prima casa", il termine triennale di decadenza dell'azione accertativa decorre:

1. dalla registrazione dell'atto, se oggetto dell'accertamento è la mendacità delle dichiarazioni previste dall'articolo 1, nota II-*bis*, comma 1, lettere b) e c), della tariffa parte I, allegata al Testo unico del registro (si tratta, in sostanza, delle dichiarazioni da parte dell'acquirente di non essere titolare esclusivo o in comunione dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune dove è ubicato il nuovo immobile e di altro immobile su tutto il territorio nazionale acquistato usufruendo delle agevolazioni in discorso)
2. dallo scadere dei diciotto mesi dalla registrazione dell'atto, se l'accertamento riguarda la mendacità della dichiarazione prevista nella lettera a) della predetta nota (si tratta, in questo caso, della dichiarazione resa dall'acquirente di voler trasferire la propria residenza nel comune dove è ubicato l'immobile entro un anno dall'acquisto)
3. dal trascorrere dell'anno successivo al trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato, se oggetto di accertamento è la rivendita infraquinquennale (comma 4 della stessa nota).

di

Antonella Palma

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/revoca-benefici-prima-casa-countdown-3-anni-dai-motivi>