logo FiscoOggi
Image not found or type unknown

Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Giurisprudenza

Niente agevolazioni prima casa senza la residenza anagrafica

19 Ottobre 2012

Il trasferimento di fatto nell'alloggio acquistato o lo spostamento dopo la compravendita della sede di lavoro nel comune dell'immobile non salvano dalla decadenza

Thumbnail
Image not found or type unknown

In caso di mancato spostamento della residenza nel comune di ubicazione del nuovo appartamento entro diciotto mesi dal rogito, le lungaggini burocratiche e l'esercizio dell'attività professionale nell'abitazione acquistata non legittimano la fruizione delle agevolazioni prima casa.
E' quanto stabilito dalla Cassazione con la sentenza 17597 del 12 ottobre.

Il fatto

La vicenda riguarda il recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'agevolazione fiscale sull'imposta di registro spettante per l'acquisto della "prima casa" (3% in luogo del 7%) e delle imposte ipotecaria e catastale (in misura fissa invece delle proporzionali del 2 e dell'1%), a causa del mancato trasferimento della residenza, da parte di un contribuente, nel Comune di ubicazione dell'immobile oggetto dell'acquisto entro il termine di decadenza di diciotto mesi, come previsto dalla nota II-*bis*) all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al Dpr 131/1986.
In particolare, l'acquirente non era riuscito a trasferire la residenza presso la nuova abitazione, dove già viveva e svolgeva l'attività professionale di consulente teatrale, a causa delle lungaggini burocratiche dovute al fatto che si trattava di cittadino extracomunitario.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 1, comma 4, della richiamata tariffa, l'agevolazione compete per gli atti a titolo oneroso che comportino il trasferimento della proprietà di case di abitazione non aventi le caratteristiche di immobili di lusso, secondo quanto previsto dal Dm 2 agosto 1969.

La Commissione tributaria provinciale adita rigetta il ricorso, il cui esito viene confermato anche in

secondo grado, ove il giudice d'appello, nel legittimare l'operato dell'ente impositore, ha osservato che, al momento dell'acquisto, il contribuente non svolgeva ancora la propria attività nel Comune dell'immobile comperato e che il trasferimento di fatto nell'alloggio, in assenza del trasferimento della residenza anagrafica, non costituisce condizione idonea a impedire la decadenza e, quindi, la revoca dei benefici fiscali goduti al momento dell'acquisizione del bene.

Il contribuente ricorre per cassazione, sostenendo in primo luogo che anche il trasferimento della mera residenza di fatto nell'immobile è idoneo alla fruizione del beneficio di cui trattasi e, in secondo luogo, che ai medesimi fini, è sufficiente che il richiedente abbia stabilito, nel termine di diciotto mesi dal rogito, la sede della propria attività nel comune in cui si trova l'abitazione.

La decisione

Nulla da fare per il contribuente anche in sede di legittimità, in quanto, a declassare a parametro di serie "B" la mera residenza di fatto o il domicilio dell'acquirente, è la sentenza 17597/2012, con la quale la Corte di cassazione ha disatteso le richieste di parte.

Il ricorrente chiedeva la conferma del beneficio nonostante non fosse né residente né lavorasse, al momento dell'acquisto, nel comune dove era ubicato l'immobile. Insomma, per la Cassazione le pratiche lente non giustificano ritardi del trasferimento.

Al riguardo, il giudice di legittimità spiega che, ai sensi dell'articolo 1, nota II-*bis*), della tariffa, parte I, annessa al Tur (che ricalca sostanzialmente la disposizione contenuta nell'articolo 2 del Dl 12/1985, convertito dalla legge 118/1985), il beneficio fiscale previsto per l'acquisto della "prima casa" compete soltanto se l'immobile è ubicato nel comune in cui l'acquirente "ha" la propria residenza o ve la "stabilisca" entro diciotto mesi dalla data dell'acquisto ovvero se l'immobile è ubicato nel comune in cui l'acquirente "svolge" la propria attività.

Attesa la lettera e la formulazione della norma, nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, o all'eventuale successivo ottenimento della residenza, essendo quest'ultima presupposto per la concessione del beneficio che deve sussistere alla data dell'acquisto (Cassazione, sentenza 14399/2010).

Lo stesso vale per lo svolgimento della propria attività lavorativa. Nel caso in cui il trasferimento dell'attività dell'acquirente nel comune dell'immobile avvenga in un momento successivo all'acquisto, non sussiste il requisito per usufruire del beneficio, è ciò in forza dello stesso tenore del dato normativo, da intendersi come disposizione che va interpretata "restrittivamente" quanto ai presupposti (Cassazione, sentenze 6234/2012, 5970/2011 e 5270/2009).

Si può invece usufruire dello sconto allorché il trasferimento della propria attività lavorativa nel comune dell'immobile sia avvenuto anteriormente all'acquisto del bene.

Occorre, infatti, considerare che costituisce assunto consolidato in tema d'imposta di registro, che ai fini della fruizione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa, assume rilievo esclusivo la residenza anagrafica dell'acquirente (già stabilita o da trasferire, nel termine prescritto, nel comune dell'immobile acquistato), ciò anche in rapporto alle ineludibili esigenze di celerità e certezza nell'applicazione dell'agevolazione. Questo principio è dettato in chiara funzione antielusiva, per la considerazione che un beneficio fiscale deve essere ancorato a un dato certo, certificativo della situazione di fatto enunciata nell'atto di acquisto (Cassazione, sentenza 1530/2012).
Perciò, è elusione fiscale beneficiare delle agevolazioni prima casa senza possedere la residenza anagrafica o il lavoro nel Comune dove è ubicato l'immobile.

di
Salvatore Servidio

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/niente-agevolazioni-prima-casa-senza-residenza-anagrafica