

Giurisprudenza

Stop ai benefici "prima casa" se la rettifica è post liquidazione

12 Dicembre 2012

Il requisito del luogo lavorativo, alternativo alla residenza, deve essere posseduto al momento del rogito o, in ogni caso, testimoniato da un atto integrativo tempestivo

Thumbnail
Image not found or type unknown

In alternativa al requisito della residenza, il contribuente può comunque usufruire delle agevolazioni sulla "prima casa", ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, se nell'atto di acquisto è resa la dichiarazione che l'immobile è ubicato nel comune in cui l'acquirente svolge la sua attività lavorativa.

In caso di omessa indicazione, l'atto di rettifica che integra la dichiarazione, comprovato dalla relativa documentazione attestante il possesso dei requisiti, ha valenza solo se è registrato prima della notifica dell'avviso di liquidazione e sanzioni emesso per il recupero dei benefici fiscali. Così si è espressa la Corte di cassazione con l'ordinanza 21730 del 4 dicembre.

Il fatto

La vicenda processuale ha origine dal ricorso presentato da un contribuente avverso l'avviso di liquidazione e sanzioni riguardante la ripresa a tassazione per la perdita dei benefici "prima casa", derivante dal mancato trasferimento, nei tempi prescritti dalla legge, della residenza nel comune dove era ubicato l'immobile.

In particolare, in occasione dell'acquisto di un immobile il contribuente non aveva spostato la propria residenza.

In sede di rogito, questi aveva comunque usufruito dell'agevolazione dichiarando di lavorare nella città dove era situato l'immobile, ma omettendo di trascrivere tale circostanza nell'atto e non producendo la relativa documentazione attestante il possesso dei requisiti.

Il ricorso, respinto in primo grado, era stato impugnato dal contribuente.

A supporto delle proprie ragioni, l'appellante produceva in Commissione tributaria regionale l'atto integrativo, non registrato, relativo al requisito del luogo di lavoro, dichiarando altresì che la copia

registrata non era in suo possesso per causa a lui non imputabile.

I giudici dell'appello respingevano il ricorso del contribuente.

Il soccombente impugnava la decisione in Cassazione, lamentando che i giudici di secondo grado non avevano dato valenza probatoria all'atto integrativo.

I giudici della Corte suprema, esaminato il ricorso, ne disponevano il rigetto, così confermando la legittimità dell'avviso di liquidazione e sanzioni.

La decisione

L'oggetto della controversia attiene i benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

L'agevolazione, che prevede l'abbattimento dell'imposta di registro (dal 7% al 3% del valore catastale dell'immobile) e delle imposte ipotecaria e catastale (in misura fissa anziché, rispettivamente, del 2% e dell'1%), è soggetta al rispetto delle condizioni previste dall'articolo 1 della parte I della Tariffa allegata al Dpr 131/1986.

I requisiti, elencati alla nota *II-bis* dell'articolo 1, sono:

1. che l'immobile sia a uso abitativo e che sia una abitazione non avente le caratteristiche di lusso, secondo quanto previsto dal Dm del 2 agosto 1969
2. che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività
3. che l'acquirente non sia titolare di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa, nemmeno in comproprietà
4. che l'acquirente non sia titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, di un'altra casa nello stesso comune.

Tenuti fermi gli altri requisiti, i benefici "prima casa" spettano nel caso in cui il contribuente, al momento della stipula dell'atto di acquisto, alternativamente, abbia già la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile o dichiarare di trasferirla entro diciotto mesi da tale data, ovvero lì svolga la propria attività lavorativa.

Peraltro, il legislatore ha stabilito che la dichiarazione di voler fissare la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Stante la lettera della disposizione, in linea di principio, la decadenza dai benefici interviene in caso di contrasto con la situazione anagrafica, attuale o futura, e nel caso non sia rispettata la

condizione attinente il luogo di svolgimento dell'attività lavorativa, ciò in quanto si tratta di norma di stretta interpretazione (cfr Cassazione, sentenze 6905/2011 e 5570/2011).

Nel caso in esame, al momento dell'acquisto dell'immobile, il contribuente aveva usufruito dei benefici "prima casa" semplicemente dichiarando di svolgere la propria attività lavorativa nel comune dove era ubicata l'abitazione, ma omettendo la relativa trascrizione nell'atto di compravendita.

L'atto integrativo recante detta dichiarazione, atto peraltro non registrato, era stato prodotto soltanto in sede di appello, quindi in un momento successivo alla notifica dell'atto di liquidazione e sanzioni.

Tanto premesso, i giudici di legittimità hanno ritenuto inammissibili le doglianze del contribuente, che lamentava la mancata valenza dell'atto integrativo da parte dei giudici d'appello.

A parere della Corte, il mancato accoglimento delle argomentazioni di parte derivava dal fatto che il requisito del luogo di svolgimento dell'attività lavorativa deve essere indicato nell'atto integrativo del notaio e dimostrato con la presentazione contestuale della documentazione attestante il possesso dei requisiti.

Non solo, ma tale atto di rettifica, debitamente registrato prima della notifica dell'avviso di liquidazione, avrebbe dovuto indicare che, al momento dell'acquisto, l'immobile era ubicato nel luogo in cui l'acquirente svolgeva l'attività lavorativa.

di

Emiliano Marvulli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/stop-ai-benefici-prima-casa-se-rettifica-e-post-liquidazione>