

Giurisprudenza

Vendita "anticipata" di prima casa: per recupero benefici, un quadriennio

16 Aprile 2013

La decadenza dalle agevolazioni è evitata se il contribuente, entro un anno dall'alienazione infraquinquennale, acquista un altro immobile da adibire ad abitazione principale



La sentenza della Corte di cassazione che si annota (n. 3783 del 15 febbraio 2013) affronta la questione dell'individuazione del termine iniziale di decadenza in capo all'Amministrazione finanziaria per contestare all'acquirente di un fabbricato - o porzione di esso - da adibire ad abitazione principale, i benefici previsti dall'articolo 1, della nota 2-bis, della tariffa, parte prima, allegata alla legge di registro approvata col Dpr n. 131 del 1986, nell'applicazione di detto tributo nella misura

proporzionale del 3% e delle imposte catastali e ipotecarie in misura fissa.

Nel caso di specie, la questione attiene alla peculiare situazione del fruitore del cennato beneficio fiscale già acquirente di "prima casa", che l'abbia poi ceduta, ma che per evitare l'applicazione delle suddette imposte in misura ordinaria (e l'applicazione di una sanzione pari al 30%), deve acquistarne un'altra sempre da adibire ad abitazione principale.

La giurisprudenza di legittimità è consolidata nel ritenere che l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro con aliquota ordinaria (e connessa soprattassa), a carico del compratore di un immobile abitativo che abbia indebitamente goduto, in sede di registrazione del contratto, del trattamento agevolato di cui all'articolo 1, comma sesto, della legge 22 aprile 1982, n. 168, è soggetto a termine triennale di decadenza, ai sensi dell'(allora in vigore) articolo 74, comma secondo, del Dpr 26 ottobre 1972 n.634 (corrispondente all'articolo 76, comma secondo, del successivo Dpr 26 aprile 1986, n. 131) a partire dalla data in cui l'avviso può essere emesso.

Più esattamente, le pronunce del Supremo consesso 5 dicembre 2005, n. 26406, e le successive,

conformi, 11 gennaio 2006 n. 367, 29 marzo 2006 n. 7295, 28 aprile 2006 n. 10002 e 14 maggio 2007 n. 10986, individuano tale termine iniziale dal giorno della registrazione, quando i benefici non spettino per la falsa dichiarazione, nel contratto, dell'indisponibilità di altro alloggio o della mancata fruizione in altra occasione dell'agevolazione, o per l'enunciazione, nel contratto stesso, di un proposito di utilizzare direttamente il bene a fini abitativi già smentito da circostanze in atto, oppure, quando detto enunciato proposito, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguito o ineseguibile, dal giorno nel quale si sia verificata quest'ultima situazione.

La legge n. 757 del 1993, di conversione del DL n. 16 del 1993, ha introdotto nell'ultimo periodo del quarto comma del citato articolo 1 della legge di registro, la previsione che l'irrogazione delle sanzioni, in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al suddetto articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, non si applica *"nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale"*. Gli unici dati utili all'individuazione del termine di decadenza per l'ufficio finanziario emergenti dalla trascritta normativa agevolativa sono che, con la stipulazione di un atto definitivo di cessione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", il contribuente non ha più il legale possesso dell'immobile e la specifica previsione del termine annuale decorrente dalla data del rogito di vendita per acquisire un altro fabbricato da adibire allo stesso uso.

Nessun dubbio, allora, dell'esattezza dell'affermazione della sentenza in commento secondo cui il *dies a quo* della decorrenza del termine triennale di decadenza del potere dell'ufficio di recuperare l'imposta nella misura ordinaria va individuato (per evidenti ragioni di economia e di buona amministrazione) nel giorno di scadenza dell'anno successivo all'alienazione, per l'ovvia ragione che *"solo allo spirare di tale termine - senza aver effettuato un nuovo acquisto - il contribuente perde in via definitiva il diritto all'agevolazione provvisoriamente goduta sul primo acquisto"*.

In ordine alla decorrenza del computo del beneficio precedentemente goduto ai fini del successivo acquisto di altro immobile adibito a uso di abitazione principale, la Corte regolatrice del diritto aveva evidenziato, nella sentenza 17 marzo 2006, n. 5985, che la previsione che la decadenza dai benefici previsti per l'imposta di registro, per l'acquisto di immobili destinati ad abitazione principale, non opera in virtù del DL n. 75 del 1993, se l'alienante acquisti altro immobile destinato ad abitazione principale entro un anno dalla precedente alienazione, si applica anche ai periodi precedenti in cui operavano i decreti legge non convertiti che tale disciplina contenevano.

Pertanto, nella successiva decisione del Supremo collegio 16 marzo 2007, n. 6204, venne affermato che la possibilità di evitare la decadenza dalla agevolazione acquistando altro immobile entro l'anno dalla alienazione dell'immobile precedentemente acquistato con i benefici fiscali, è stata introdotta solo con la legge n. 757 del 1993, di conversione del DL n. 16 del 1993, con la conseguenza che tale disposizione è stata ritenuta non avere effetto retroattivo.

I giudici di legittimità avevano già rilevato nella decisione 17 giugno 2008, n. 16369, che, in tema di decadenza dalle agevolazioni "prima casa", di cui all'articolo 1, comma sesto, legge n. 168 del 1982 (e di altre analoghe previsioni legislative), per fatti sopravvenuti, non trovano applicazione gli articoli 18 del Dpr n. 634 del 1972 e 19 del Dpr n. 131 del 1986, che stabiliscono l'obbligo, per i contraenti o per i loro aventi causa, di denunciare all'ufficio (entro venti giorni) il verificarsi di eventi che danno luogo a ulteriore liquidazione d'imposta. Da ciò l'effetto desunto dalle citate pronunce del Supremo collegio che il contribuente non ha l'obbligo di denunciare i fatti causativi della sua sopravvenuta decadenza dai benefici fiscali ed è applicabile il termine di decadenza triennale decorrente dalla scadenza di un anno della data del contratto di vendita infraquinquennale del bene agevolato.

Infine, riguardo alla natura dell'atto di contestazione della decadenza dai benefici "prima casa", la Suprema corte reputa che la somma pretesa dall'amministrazione finanziaria che neghi espressamente il beneficio di un'agevolazione tributaria concessa, con atto amministrativo implicito definitivo, in sede di riscossione dell'imposta principale di registro, non esercita il potere di accertare e di liquidare un'imposta suppletiva di registro, ma un'imposta complementare di un'imposta già accertata al momento della riscossione dell'imposta principale. Pertanto, è stato desunto dalla sentenza di legittimità 5 dicembre 2005, n. 26407, che il termine per l'esercizio di tale potere per escludere i benefici per l'acquisto della casa da adibire ad abitazione principale è quello decadenziale triennale dettato dall'articolo 76, comma 2, del Dpr 26 aprile 1986, n. 131, da computare a partire dalla data della registrazione.

a cura di Giurisprudenza delle imposte edita da ASSONIME

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/vendita-anticipata-prima-casa-recupero-benefici-quadriennio>