

Giurisprudenza

Decadenza dal bonus “prima casa”. Inutile appellarsi ad altro requisito

2 Ottobre 2013

Il fatto che l'acquirente abbia manifestato in atto la volontà di trasferire la residenza lo vincola a realizzare tale presupposto, pena la perdita dell'agevolazione

Thumbnail Image not found or type unknown
La Corte di cassazione ha stabilito, con sentenza n. 21282 del 18 settembre, che chi compra un immobile abitativo dichiarando in atto la volontà di trasferire la residenza entro diciotto mesi allo scopo di usufruire dell'agevolazione “prima casa” e poi non rispetta tale impegno, decade dal beneficio e non può in sede giudiziale difendersi dalle pretese dell'Agenzia delle Entrate affermando la presenza di un altro requisito agevolativo, ovvero l'esercizio della propria attività nel comune in cui si trova l'immobile.

Il fatto

A seguito annullamento in primo grado dell'avviso di liquidazione con il quale, previa revoca del beneficio “prima casa”, venivano recuperate le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, l'appello dell'Ufficio era rigettato in secondo grado, ritenendo la Commissione tributaria regionale che il contribuente avesse comunque acquisito il diritto all'agevolazione in quanto faceva pratica presso uno studio tecnico sito nello stesso comune dell'immobile acquistato, nonostante egli fosse venuto meno all'obbligo “di prendere la residenza” nel comune dell'alloggio entro diciotto mesi dalla data dell'acquisto.

Con il conseguente ricorso per cassazione, l'ente impositore censurava la sentenza impugnata per violazione della normativa sull'agevolazione “prima casa”, per aver la Commissione del riesame errato nel riconoscere il beneficio in ragione di un'ipotesi diversa rispetto a quella dichiarata dal contribuente al momento della registrazione. Di conseguenza, pur avendo il contribuente manifestato di voler trasferire la propria residenza nel comune dell'immobile entro diciotto mesi, condizione non avveratasi, la Ctr aveva egualmente riconosciuto il diritto in quanto il richiedente li

svolgeva la pratica di geometra.

Motivi della decisione

La Suprema corte, accogliendo il ricorso dell'Amministrazione finanziaria, stabilisce che decade dal diritto dell'agevolazione "prima casa" il contribuente che non dichiara tempestivamente, nell'atto di acquisto, di voler utilizzare l'abitazione in luogo di lavoro diverso dal comune di residenza.

Infatti, ai sensi dell'articolo 1, nota II-bis) 1, lettera a), ultima linea, parte I, della Tariffa allegata al Dpr 131/1986, la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato e quella, diversa, di volersi trasferire nel luogo di lavoro devono, a pena di decadenza, essere formulate al momento della registrazione dell'atto.

È evidente che nel caso in cui l'acquirente dichiara falsamente di possedere i requisiti previsti dalla normativa di favore, le agevolazioni devono essere revocate, non sussistendone i presupposti.

Com'è stato osservato in giurisprudenza (Cassazione 23377/2010), la norma pone l'onere a carico dell'acquirente di rendere, a pena di decadenza, la dichiarazione, recepita nell'atto, di sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi; egli non deve documentare le condizioni suddette né deve provare la veridicità delle affermazioni rese, le quali saranno successivamente verificate dall'Amministrazione finanziaria.

Nel caso di specie, secondo la Suprema corte, tale elemento (la cui sussistenza, al momento dell'acquisto, sarebbe stata sufficiente a consentire l'applicazione dell'agevolazione) sarebbe dovuto essere dichiarato in atto; invece, il fatto che in atto l'acquirente abbia manifestato la volontà di trasferire la residenza entro diciotto mesi lo vincola a realizzare tale presupposto, sicché egli decade dall'agevolazione ove detto presupposto non sia realizzato.

Infatti, l'interpretazione della norma di registro, che parla espressamente soltanto della dichiarazione di voler trasferire la propria residenza, non lascia adito a dubbi, dovendosi necessariamente comprendere nella locuzione normativa anche la diversa dichiarazione di volersi trasferire nel luogo di lavoro. E poiché entrambe le dichiarazioni d'intento debbono, a pena di decadenza, essere formulate al momento della registrazione dell'atto, ne consegue inevitabilmente che il contribuente, non avendo tempestivamente dichiarato di voler utilizzare l'abitazione in luogo di lavoro diverso dal comune di residenza, è decaduto dal diritto all'agevolazione.

In definitiva, il giudice di legittimità ha dato soluzione positiva al quesito di diritto prospettato dall'Amministrazione finanziaria *"se - considerato che, in materia di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, il beneficio di cui trattasi si ottiene se l'immobile sia ubicato nel comune di residenza dell'acquirente o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolga la propria attività - la scelta*

effettuata dall'acquirente, indicata nell'atto d'acquisto, di realizzare il presupposto agevolativo, consistente nell'obbligo di trasferire la propria residenza, vincoli, poi, il contribuente medesimo ad effettuare il detto trasferimento, pena la decadenza dal beneficio, rilevando la realizzazione da parte del contribuente dell'altro presupposto agevolativo previsto dalla menzionata norma, relativo allo svolgimento dell'attività lavorativa nel luogo in cui si trova l'immobile".

di

Salvatore Servidio

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/decadenza-dal-bonus-prima-casa-inutile-appellarsi-ad-altro>