

Giurisprudenza

## Agevolazioni "prima casa". Il bonus vuole la residenza

20 Marzo 2014

Irrinunciabile il trasferimento, da parte del contribuente, nel comune in cui è situato l'immobile entro un anno (oggi, 18 mesi) dalla data del contratto di acquisto



Per fruire delle agevolazioni fiscali sulla prima casa, è necessario ottenere, non solo richiedere, la certificazione del trasferimento di residenza nei termini di legge, non essendo sufficiente produrre la documentazione relativa ai contratti delle utenze domestiche.

È quanto ha affermato la Corte di cassazione, con l'ordinanza 4662 del 27 febbraio.

### Il fatto

Un contribuente aveva presentato richiesta di residenza entro i tempi stabiliti dalla normativa all'epoca in vigore. L'istanza veniva inizialmente rigettata e poi accolta quando ormai era decorso l'anno dalla data del rogito. Motivo per cui l'Amministrazione finanziaria disconosceva il diritto del

contribuente alle agevolazioni "prima casa" per ritardato trasferimento della residenza, recuperando con avviso di liquidazione i benefici delle maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale indebitamente fruiti.

Il contribuente ricorreva con successo contro il Fisco, sia in primo grado sia in appello, producendo in giudizio varia documentazione per le utenze domestiche (contratto dell'energia elettrica, del gas e della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani) per attestare l'effettiva residenza.

L'ente impositore proponeva ricorso in Cassazione, denunciando violazione dell'articolo 1, nota II-bis), comma 1, lettera a), della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986, per intervenuta decadenza dei benefici in questione.

### Motivi della decisione

Con l'ordinanza 4662/2014, la Suprema corte, nell'accogliere il ricorso dell'ente impositore, ha ribadito come ai fini del mantenimento delle agevolazioni fiscali "prima casa" sia da considerarsi irrinunciabile il trasferimento, da parte del soggetto passivo direttamente interessato, della residenza nel comune in cui è situato l'immobile entro un anno (oggi, 18 mesi) dalla data del contratto d'acquisto dello stesso.

Ai fini del beneficio, non rileva neppure l'intestazione delle utenze, perché ciò che conta è l'effettiva utilizzazione dell'immobile come residenza nei previsti termini di legge. La stipula dei contratti dell'energia elettrica, del gas e della denuncia ai fini della tassa sulla spazzatura è necessaria anche per soggetti non residenti e non dimostra affatto l'effettivo trasferimento della residenza, neanche nel senso di fissazione della propria dimora abituale (articolo 43, comma 2, codice civile), nell'immobile acquistato.

Dalla lettura dell'ordinanza, si evince come la realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza rappresenti un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio previsto in tema di imposta di registro, il quale viene solo provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto, ma resta condizionato all'effettivo suo realizzarsi (Cassazione 1797/2012).

Infatti, in base alla disciplina introdotta dall'articolo 2 del DI 12/1985, la normativa sulla prima casa richiede che l'immobile sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha ovvero - secondo le norme successivamente introdotte - stabilisca la residenza entro un determinato termine dall'acquisto (nella specie, regolata *ratione temporis* dall'articolo 3 della legge 549/1995, un anno), senza che alcuna rilevanza giuridica possa essere riconosciuta né alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, né all'eventuale ottenimento della residenza oltre il termine fissato, essendo proprio la residenza il presupposto per la concessione del beneficio (Cassazione, sentenze 4628/2008 e 14399/2010).

Sempre in base alla lettera e alla formulazione della norma, alcuna rilevanza può infine essere riconosciuta a una domanda di trasferimento della residenza anteriormente (e in termini) formulata dall'interessato, alla quale è seguito il rigetto da parte del Comune, con provvedimento immune da vizi e comunque non contestato (Cassazione 11614/2013).

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; donde, la manifesta infondatezza dei

riferimenti a presunte violazioni di disposizioni costituzionali (Cassazione 1530/2012).

Tanto più che l'acquisto della prima casa costituisce un'agevolazione (alla quale il contribuente ha diritto solo se abbia operato in conformità alle leggi che la prevedono), la cui natura eccezionale impone un'interpretazione rigorosa; le norme agevolative, infatti, sono di stretta interpretazione e, quindi, non estensibili ai casi non espressamente previsti, perché costituiscono comunque deroga al principio di capacità contributiva stabilito dall'articolo 53 della Costituzione (Cassazione 21144/2009 e 21332/2008).

Anche con la recente ordinanza 2527/2014, la Suprema corte ha affermato che il ritardo nel rilascio del certificato di abitabilità di un immobile non evita la decadenza dell'agevolazione "prima casa" per mancato trasferimento della residenza da parte dell'acquirente.

di

**Salvatore Servidio**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/agevolazioni-prima-casa-bonus-vuole-residenza>