

Giurisprudenza

Il diritto di abitazione alla figlia cancella i benefici della madre

10 Ottobre 2016

Né è rilevante che la cessione del “godimento” dell’immobile sia dovuto quale controprestazione rispetto ai doveri di cura e assistenza della prima nei confronti della seconda



La cessione del diritto reale di godimento, *sub specie* diritto di abitazione ex articolo 1022 del codice civile, era stata - nel caso in commento - decisa da una madre in favore della figlia, quale controprestazione rispetto ai doveri di cura e assistenza richiesti dalla prima alla seconda, nell’ambito di un contratto sinallagmatico e innominato del tipo *do ut facias*.

La Ctp di Firenze, con la sentenza n. 1192 depositata il 9 settembre 2016, si è pronunciata nel senso della decadenza dal beneficio “prima casa” nell’ipotesi di cessione del diritto di abitazione sull’immobile oggetto di acquisto beneficiato, accogliendo l’interpretazione più rispettosa del tenore letterale della normativa di riferimento.

In tale ipotesi, ad avviso dei giudici “fiorentini”, si verifica la perdita del beneficio fiscale, a nulla rilevando la causa in concreto dell’attribuzione.

Ma analizziamo come si è svolta la vertenza.

I fatti di causa

La pronuncia prende avvio dal ricorso di una contribuente avverso l’avviso di liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, finalizzato al recupero delle agevolazioni “prima casa”, fruite nell’ambito dell’acquisto di un immobile, sul quale veniva poi costituito un diritto di abitazione in favore della figlia della ricorrente.

Le posizioni delle parti

La contribuente eccepiva di non aver ceduto né trasferito alcun immobile, ma di aver semplicemente posto in essere un atto a carattere derivativo-costitutivo di un diritto reale di godimento, ossia del diritto di abitazione, che, secondo l'articolo 1022 cc, consente al titolare di *“abitare una determinata casa, limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia”*.

L'ufficio delle Entrate si costituiva, in via preliminare, eccependo l'inammissibilità del ricorso per tardività e, nel merito, contestando la fondatezza della prospettazione attorea.

Le motivazioni della sentenza

A parere della Commissione, il ricorso della contribuente - ancorché inammissibile - non sarebbe neanche meritevole di accoglimento nel merito.

La Ctp premette, infatti, che *“in tema di agevolazioni cd. prima casa, il comma 4 della nota 2 bis dell'art. 1 della Tariffa - Parte Prima del T.U. Registro dispone che si ha decadenza dall'agevolazione «nell'ipotesi di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto»”*.

Ebbene, *“l'indicazione «trasferimento degli immobili» non deve essere interpretata come necessaria cessione dell'intero diritto di proprietà, potendosi infatti verificare anche una cessione parziale di detto più ampio diritto, conseguendone una compressione dello stesso, ad esempio attraverso la costituzione di diritti reali quali l'usufrutto, l'uso o l'abitazione. Tale interpretazione appare del tutto logica se si considera che l'agevolazione prima casa spetta non solo in caso di acquisto del pieno diritto di proprietà dell'immobile, ma anche nell'ipotesi di acquisto di uno dei diritti reali sopra menzionati (tanto che la titolare del costituito diritto di abitazione, ha beneficiato dell'agevolazione prima casa sull'acquisto di tale diritto).*

Il comma 1 della predetta nota dispone, infatti, che in presenza di specifiche condizioni, l'aliquota agevolata si applica agli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà dell'usufrutto dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse»”.

“Secondo l'interpretazione data dalla contribuente”, proseguono i giudici provinciali, “in caso di acquisto agevolato del diritto d'uso con successiva cessione dello stesso, non dovrebbe seguire la decadenza dal trattamento agevolato in quanto non si avrebbe alcun trasferimento degli immobili.

La diversa interpretazione, fatta propria dall'ufficio, è anche logica conseguenza del fatto che al momento della richiesta dell'agevolazione il contribuente parte acquirente, per poter ottenere l'agevolazione, deve dichiarare di non essere titolare non solo del diritto di proprietà ma anche di

usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla predetta nota II bis”.

L’avallo “indiretto” della Cassazione

Del resto, osserva la Commissione, una conferma della correttezza dell’operato dell’Amministrazione si rinviene – seppur indirettamente e *a contrario* – in un arresto di legittimità (*cf*r Cassazione, 22244/2012), nel quale la Corte suprema ha escluso la decadenza dal beneficio prima casa nell’ipotesi di rinuncia a un diritto reale di godimento (nella specie, si trattava della rinuncia al diritto di usufrutto su immobile), proprio perché la rinuncia abdicativa è un atto puramente dismissivo del diritto, che estingue il diritto reale limitato producendo, al contempo, la riespansione del diritto del proprietario, in tutte le pertinenti facoltà.

Brevi osservazioni

La pronuncia in commento accede a un’interpretazione rigorosa – ma che pare corretta – dell’agevolazione “prima casa”, stabilendo la decadenza dal beneficio in caso di cessione, non solo della piena proprietà, ma anche dei diritti reali “minori” (uso, usufrutto, abitazione) nei cinque anni dall’acquisto.

Anche la prassi degli uffici finanziari (*cf*r circolare 38/2005, confermata sul punto dalla circolare 2/2014), del resto, è chiara e conforme a quanto prospettato dall’ufficio fiorentino nel caso in questione.

E non potrebbe essere altrimenti: si tenga sempre presente, infatti, che le disposizioni che prevedono benefici fiscali, come le agevolazioni “prima casa”, proprio per la loro natura, sono necessariamente norme di stretta interpretazione.

Pertanto, un’operazione ermeneutica estensiva delle stesse porterebbe sicuri squilibri al sistema, difficilmente rimediabili, oltre a costituire un *vulnus* al principio di uguaglianza e al suo precipitato, in termini di ragionevolezza, sancito dall’articolo 3 della Carta costituzionale.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/diritto-abitazione-alla-figlia-cancella-benefici-della-madre>