

Giurisprudenza

È tirato in ballo anche chi vende, se la prima casa si scopre di lusso

20 Dicembre 2016

L'agevolazione non dipende solo dalla condotta dell'acquirente. La revoca è condivisa nel caso in cui a causarla sono condizioni oggettive, come le caratteristiche dell'immobile



Quando la decadenza dai benefici "prima casa" è dovuta a circostanze - nella specie alle caratteristiche di lusso dell'immobile - non imputabili in via esclusiva a un determinato comportamento dell'acquirente, il venditore è solidalmente responsabile per il pagamento dell'imposta di registro, in applicazione dell'articolo 57 del Testo unico dell'imposta di registro.

Sono le conclusioni raggiunte dalla Corte di cassazione nella sentenza 24400 del 30 novembre 2016.

La vicenda processuale

Il contenzioso trae origine dall'impugnazione, da parte del venditore, di una cartella di pagamento emessa a seguito della definitività dell'avviso di liquidazione, con il quale l'ufficio aveva revocato l'agevolazione "prima casa" in relazione a una compravendita di un immobile che presentava le caratteristiche di lusso.

In tale sede, il venditore ha eccepito, tra l'altro, che l'ufficio avrebbe dovuto necessariamente procedere in via principale nei confronti dell'acquirente.

Entrambi i gradi di merito si sono conclusi a favore del contribuente; in particolare, la Commissione tributaria regionale ha affermato che *"il contribuente in quanto parte venditrice non è tenuto al pagamento"*.

La Corte di cassazione ha accolto il ricorso dell'Amministrazione finanziaria per violazione e falsa applicazione dell'articolo 57 del Dpr 131/1986.

In particolare, secondo i giudici di legittimità, la Ctr ha errato laddove ha affermato che la parte venditrice non fosse solidalmente tenuta al pagamento dell'imposta di registro, in un caso - quale quello di specie - in cui la revoca dell'agevolazione "prima casa" è dovuta alle caratteristiche di lusso dell'immobile, stabilite dal Dm 2 agosto 1969 vigente *ratione temporis*.

Più specificamente, anche il venditore risponde del pagamento dell'imposta quando la decadenza dai benefici "prima casa" è dovuta a circostanze non imputabili in via esclusiva a un determinato comportamento dell'acquirente, come accade, invece, quando vengono contestate dichiarazioni mendaci dell'acquirente stesso sulla sussistenza dei presupposti per la concessione del trattamento agevolato.

Osservazioni

Il beneficio fiscale "prima casa" è collegato alla sussistenza di determinate condizioni di carattere soggettivo e oggettivo, individuate dal Dpr 131/1986.

Le condizioni di carattere soggettivo - che si rinvencono nella nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al citato Dpr - attengono, di regola, al soggetto acquirente, che ne fa espressa dichiarazione nell'atto. In particolare, occorre che:

- l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune dove è situata l'abitazione acquistata deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto
- nel contratto di acquisto, l'acquirente dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare
- nell'atto di acquisto l'acquirente dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

Le condizioni di carattere oggettivo sono collegate, invece, a determinate caratteristiche dell'immobile compravenduto.

In particolare, come chiarito dalla circolare 2/2014, a decorrere dal 1° gennaio 2014, l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" risulta vincolata alla categoria catastale in cui è classificato o classificabile l'immobile (deve, cioè, trattarsi di casa di abitazione non accatastata come A/1, A/8 o

A/9); in precedenza, il riferimento era alle caratteristiche individuate dal decreto del ministro dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969, così come previsto dall'articolo 1, quinto periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986, nella formulazione applicabile fino al 31 dicembre 2013.

Con la sentenza in argomento, la Cassazione ha ribadito che, quando la revoca dell'agevolazione prima casa dipende da dichiarazioni mendaci dell'acquirente in ordine alla propria situazione, l'Amministrazione finanziaria è legittimata a chiedere l'imposta solo a tale parte, poiché il reato non può essere imputato all'altra parte.

A parere della Corte suprema, invece, nella diversa situazione in cui la revoca dipenda da una situazione oggettiva, quale quella collegata alle caratteristiche dell'immobile compravenduto, la responsabilità è imputabile a entrambe le parti, con applicazione della regola generale della solidarietà recata dall'articolo 57 del Dpr 131/1986, secondo cui *"Oltre ai pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto, e ai soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione, sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta le parti contraenti ..."*.

I giudici si erano già espressi negli stessi termini nelle sentenze 13141/2016 e 3844/2016; conforme anche la sentenza della Ctr del Lazio 2042/2014.

di

Letizia Berti

Nunziata Masiello

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/e-tirato-ballo-anche-chi-vende-se-prima-casa-si-scopre-lusso>