

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Giurisprudenza

Bonus prima casa: per la revoca rileva la classificazione catastale

30 Agosto 2017

La norma attualmente in vigore non fa riferimento all'idoneità dell'alloggio. È ininfluyente che il secondo immobile venga utilizzato, in concreto, non come abitazione, ma come ufficio



In tema di agevolazioni fiscali, ai fini della fruizione dei benefici per l'acquisto della "prima casa", l'articolo 1, nota II-bis, tariffa allegata al Dpr 131/1986, condiziona il bonus alla non titolarità del diritto di proprietà "di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare", senza più menzionare anche il requisito dell'"idoneità dell'immobile", presente invece nella precedente formulazione della norma, sicché non assume rilievo la situazione

soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, rilevando il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso.

Questo il principio di diritto espresso dalla Cassazione con l'ordinanza 19255 del 2 agosto 2017.

Fatto

La vicenda è quella di un contribuente, destinatario di due avvisi di liquidazione, a cui l'Agenza delle entrate aveva revocato le agevolazioni prima casa poiché, alla data di stipula dell'atto, era già proprietario di altro immobile ubicato nello stesso comune.

Nello specifico, l'amministrazione, appurata la titolarità di altra casa di abitazione, revocava le agevolazioni ed emetteva due avvisi di liquidazione per il recupero a tassazione delle ordinarie aliquote Iva e dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito.

I giudici di merito, sia in primo che in secondo grado, hanno condiviso l'assunto difensivo e

decretato l'illegittimità dell'avviso, poiché l'immobile di cui il ricorrente era già proprietario risultava *"destinato a uso ufficio"* - segnatamente, *"studio professionale"* - e *"quindi l'acquisto di altro immobile, nello stesso comune, per uso abitativo, legittimamente poteva godere delle agevolazioni prima casa, atteso il fatto che la legge non si riferisce all'accatastamento dell'immobile acquistato, ma alla destinazione data all'immobile stesso"*.

Il giudizio d'appello approda in Cassazione su ricorso dell'ufficio, che lamenta la violazione dell'articolo 1, tariffa allegata, parte 1, nota II-bis lettera b), poiché l'immobile in questione risultava *"accatastato con categoria A2, immobile con destinazione d'uso abitativa"*, ed era, tra l'altro, servito da utenze *"per uso domestico"*.

Decisione - Ulteriori osservazioni

Muovendo dal dato normativo, i giudici accolgono le doglianze del Fisco, confermando la fondatezza del rilievo; nel caso di specie, osservano i giudici, è pacifico che al momento del rogito l'immobile già di proprietà del contribuente avesse una classificazione catastale abitativa (A/2), sicché non vi era ragione di annullare gli atti di liquidazione delle maggiori imposte dovute a seguito di decadenza dalle agevolazioni in questione.

Il contribuente, infatti, per poter beneficiare dello sconto fiscale, deve dichiarare:

- di avere la residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare o di volerla stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto
- 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
- 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.

Più in particolare, l'espressione *"casa di abitazione"*, utilizzata dal legislatore, ha carattere oggettivo (come già chiarito dalla giurisprudenza di legittimità - Cassazione, 25646/2015 e 10925/2003), con conseguente necessità di attenersi, per il riconoscimento del beneficio fiscale, al parametro oggettivo della classificazione catastale dell'immobile, non rilevando il concreto utilizzo dello stesso o la situazione soggettiva del contribuente.

Diverso il caso in cui l'immobile acquistato con le agevolazioni venga dichiarato inagibile a causa

di eventi sismici; sulla questione si è espressa di recente l' Agenzia delle entrate, con la risoluzione 107/2017 (vedi "**Prima casa inagibile per sisma: l'agevolazione può essere bissata**"), ammettendo il beneficio anche se il contribuente sia già proprietario di altro immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, laddove il medesimo sia stato dichiarato inagibile con provvedimento delle autorità competenti.

Trattasi, infatti, di un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato, che ha comportato l'impossibilità, per il contribuente, di continuare a utilizzare l'immobile acquistato per le finalità abitative, sempre che l'oggettiva impossibilità sia stata attestata dall'autorità competente.

Di contro, nella fattispecie in rassegna, l'immobile era accatastato con categoria A2 e destinato a uso ufficio; di qui, la legittima revoca dell'agevolazione e il recupero a tassazione delle ordinarie aliquote Iva e dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito.

di

Carmen Miglino

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/bonus-prima-casa-revoca-rileva-classificazione-catastale>