

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

Giurisprudenza

Fruizione benefici prima casa: vale la residenza anagrafica

27 Aprile 2020

Respinta la tesi della Ctr, secondo la quale avere la dimora abituale nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato è condizione sufficiente per applicare il bonus



Ai fini dell'agevolazione "*prima casa*", se l'immobile è ubicato in un Comune diverso da quello di residenza dell'acquirente, rileva il trasferimento anagrafico della residenza entro i termini stabiliti dalla legge. Il dato anagrafico costituisce l'unico elemento dotato di certezza perché verificabile da parte dell'Amministrazione finanziaria, non rilevando la residenza di fatto o altre

situazioni contrastanti con le risultanze degli atti dello stato civile. Sono queste le precisazioni contenute nell'Ordinanza della corte di cassazione n. 7352 del 17 marzo 2020.

I fatti

Il fatto trae origine dal ricorso proposto da un contribuente avverso gli avvisi di liquidazione con i quali l'Agenzia delle entrate, in relazione a un atto di acquisto di un immobile e al relativo mutuo, aveva revocato le agevolazioni "*prima casa*" perché il contribuente non aveva trasferito la propria residenza nel Comune dove era situato l'immobile come prescritto dalla norma.

Le ragioni del contribuente sono state accolte in sede sia di prime cure che di appello. In particolare, la Ctr aveva evidenziato che il contribuente aveva la propria dimora abituale nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato. Per i giudici d'appello la residenza civilistica dell'acquirente costituiva requisito sufficiente a integrare il beneficio fiscale in luogo della

residenza anagrafica, che oltretutto il contribuente non avrebbe potuto ottenere, come da comunicazione dell'ufficiale di Anagrafe del Comune in questione.

Non condividendo la decisione della Ctr, l'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso per Cassazione, lamentando violazione della Tariffa, parte I, articolo 1 allegato a) al Dpr n. 131/1986. A parere della ricorrente il giudice di merito ha errato quando ha ritenuto irrilevante, ai fini della decadenza dall'agevolazione "*prima casa*", il mancato trasferimento formale della residenza del contribuente presso l'immobile acquistato.

La Cassazione ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle entrate e cassato la sentenza impugnata, respingendo nel merito l'originario ricorso del contribuente.

La decisione

Per quanto di interesse, per poter usufruire delle riduzioni delle imposte indirette sull'acquisto della prima casa, l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza.

Nella controversia in commento i giudici di legittimità si interrogano se, ai fini dell'agevolazione di cui si parla, rilevi la "*residenza anagrafica*", come risultante dagli atti comunali, o la "*residenza civilistica*" come definita dall'articolo 43 comma 2 del codice civile, come il luogo dove il soggetto ha la dimora abituale.

Partendo dall'analisi letterale della norma, uno dei requisiti necessari per poter usufruire dell'agevolazione prima casa è che l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia già la propria residenza o, in alternativa, che qui si stabilisca perentoriamente entro 18 mesi dall'acquisto del cespite.

Sul punto la Corte di cassazione taglia corto affermando che la condizione riguarda esclusivamente il "*trasferimento anagrafico della residenza*", unico elemento dotato di certezza perché verificabile da parte dell'Amministrazione finanziaria presso il Comune interessato, senza che a tal fine possano rilevare la residenza di fatto o altre situazioni contrastanti con le risultanze degli atti dello stato civile (in tal senso si era già espressa la Cassazione con l'ordinanza n. 10072/2019).

Oltre a ciò il contribuente aveva rilevato che il mancato trasferimento della residenza anagrafica era da imputarsi a causa di forza maggiore in quanto l'Ufficio anagrafico del Comune gli aveva negato il trasferimento. Il collegio di Piazza Cavour ha respinto anche questa doglianza non ravvisando nella circostanza addotta dall'acquirente una causa di forza maggiore, "*difettando i requisiti dell'imprevedibilità e della inevitabilità*".

Sul tema, copiosa giurisprudenza ha chiarito che il mancato trasferimento della residenza, nel caso in cui l'immobile sia ubicato in un comune diverso da quello di residenza dell'acquirente, è alla stregua di un vero e proprio inadempimento del contribuente nei confronti dell'erario, con conseguente decadenza del bonus. Costituisce valido esimente la ricorrenza di una situazione di forza maggiore, *"caratterizzata dalla non imputabilità al contribuente e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento"* (tra le altre Cassazione n. 2777/2016), che va evidentemente esclusa in caso di mancata concessione della residenza anagrafica da parte dell'Ufficio comunale competente.

Respingendo l'originario ricorso, perciò, i giudici hanno confermato la legittimità della contestazione elevata dall'Amministrazione finanziaria, con la conseguenza che l'acquirente è tenuto a restituire all'erario la differenza tra l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte agevolate corrisposte per l'atto di trasferimento, oltre alla sanzione pari al 30% delle stesse imposte e al pagamento degli interessi di mora.

di

Emiliano Marvulli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/fruizione-benefici-prima-casa-vale-residenza-anagrafica>