

Giurisprudenza

Niente sconto con “prima casa” ceduta e non riacquistata per tempo

9 Febbraio 2021

L'immobile rivenduto nel quinquennio deve essere sostituito da un'altra abitazione principale, e non da una seconda casa, entro l'anno successivo, in caso contrario il beneficio fiscale è perso

immagine generica illustrativa
image not found or type unknown

In tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa, è legittimo l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro in misura ordinaria motivato dalla circostanza che i proprietari abbiano rivenduto l'immobile senza acquistarne un altro. Il principio è stato ribadito dalla recente ordinanza della sezione V della Corte di cassazione, n. 28048 del 9 dicembre 2020, la quale ha precisato che è irrilevante l'eventuale ulteriore acquisto di immobile avvenuto nel quinquennio.

L'agevolazione “prima casa”: qualche cenno

Con l'espressione “agevolazione prima casa” si allude alla riduzione delle aliquote prevista dalla legge per incentivare l'acquisto di immobili abitativi da parte di privati. In particolare, al ricorrere di determinati presupposti, conseguono la riduzione al 2% dell'aliquota dell'imposta di registro e il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale pari a 50 euro ciascuna, a fronte di aliquote del, rispettivamente, 9%, 2% e 1%. Se il contratto è soggetto a Iva, invece, si applica l'aliquota del 4% (n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr n. 633/1972) e le imposte di registro, ipotecaria e catastale ammontano a 200 euro ciascuna.

I presupposti dell'agevolazione sono comuni ai contratti soggetti a Iva o a Registro in misura proporzionale, e sono prescritti dalla nota *II-bis* all'articolo 1, tariffa parte prima, del Dpr n. 131/1986. Deve trattarsi, in estrema sintesi, dell'acquisto della proprietà (o altro diritto reale di godimento; dal 2017 la disciplina è estesa anche al *leasing* abitativo) di un immobile situato nel comune nel quale l'acquirente, necessariamente una persona fisica, abbia - o si impegni a stabilire entro 18 mesi - la residenza o, in alternativa, svolga la propria attività. All'atto dell'acquisto (e non

successivamente: tra le pronunce più recenti vedi Cassazione, 9 n. 21814/2020) chi compera deve, inoltre, dichiarare di non essere titolare di diritti reali su altro immobile sito nel medesimo comune né su altro immobile acquistato con agevolazione “prima casa” (o di altre agevolazioni analiticamente indicate) in tutto il territorio nazionale.

Quanto alle caratteristiche dell’immobile, una volta soppresso nel 2014 il requisito della “*non lussuosità*”, da accertarsi in base ai parametri previsti dal Dm 2 agosto 1969, è sufficiente che l’abitazione non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

L’agevolazione può venir meno per cause di decadenza, anche se sarebbe più corretto distinguere tra cause sopravvenute (come il mancato trasferimento della residenza nel comune entro 18 mesi) e omissioni “originarie” (ad esempio, l’immobile acquistato è di categoria A/1), e cause di revoca. Tra queste ultime vi è l’appunto l’alienazione infraquinquennale non seguita da riacquisto, oggetto dell’importante precisazione della Corte di cassazione.

La vicenda esaminata dalla Cassazione e la decisione

Ai sensi del comma 4 della citata nota *Il-bis*, la revoca del beneficio consegue anche al “*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*”; ciò a meno che il contribuente, entro un anno dall’alienazione della “prima casa”, proceda all’acquisto “*di altro immobile da adibire a propria abitazione principale*”. In tal caso, ai sensi dell’articolo 7 della legge n. 448/1998, spetta un credito d’imposta fino a concorrenza del Registro o dell’Iva corrisposte in relazione al precedente acquisto agevolato, con il limite dell’imposta dovuta per l’acquisto della nuova casa di abitazione. La *ratio* delle previsioni è chiara: il legislatore vuole che l’acquisto della casa di abitazione sia sufficientemente stabile nel tempo e, al contempo, intende prevenire fenomeni speculativi.

Nell’ordinanza in commento, la Corte di cassazione ha esaminato, respingendolo, il ricorso di due comproprietari che avevano acquistato un immobile in data 22 ottobre 2003 per poi rivenderlo il 15 febbraio 2008, prima cioè che fosse decorso il termine di cinque anni, senza acquistarne un altro entro l’anno successivo. Nel ricorso i proprietari hanno dedotto l’omesso esame del fatto, a proprio dire decisivo, consistente nell’acquisto di un altro immobile avvenuto il 28 luglio 2006, cioè prima del decorso del quinquennio.

La Cassazione ha tuttavia ritenuto, sulla base di un’interpretazione letterale della legge, l’irrelevanza dell’acquisto effettuato prima della rivendita della “prima casa”: il beneficio può essere conservato “*solo in caso di acquisto di una (altra) “prima casa” dopo la vendita di quella comperata con benefici e non anche in caso in cui la rivendita sia preceduta da altro acquisto*”. Come osserva la Corte, l’abitazione acquistata nel 2003, fino all’alienazione dell’altra casa avvenuta nel 2006, costituiva non già un’abitazione “*principale*”, bensì una “*seconda casa*”.

Dopo aver ribadito la necessità di interpretare le disposizioni agevolative in senso restrittivo, la Corte aggiunge un argomento sistematico e osserva che solo dal 2016, con il nuovo comma 4-*bis* della citata nota 2-*bis*, è consentito al contribuente conseguire l'agevolazione "prima casa" non solo se sia privo di diritti acquistati con l'agevolazione, ma anche se, essendone titolare, li alieni nell'anno successivo al nuovo acquisto agevolato. Rispetto a tale ipotesi, definibile di "alienazione infrannuale postuma", l'Agenzia delle entrate ha chiarito (**circolare 12/E/2017**) che, dovendosi tenere conto dell'obiettivo di agevolazione della sostituzione della prima casa, il credito di imposta spetta anche nell'ipotesi in cui si proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile posseduto in precedenza.

di

Andrea Gaeta

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/niente-sconto-prima-casa-ceduta-e-non-riacquistata-tempo>