

## Giurisprudenza

# Per il riacquisto agevolato, non conta il luogo di lavoro

3 Settembre 2021

Il requisito è previsto solo per la concessione del beneficio “prima casa”, e non anche per impedirne la decadenza, in base a disposizioni di legge che sono di stretta interpretazione



La Corte di cassazione ha stabilito che la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" godute sull'acquisto a titolo oneroso di un'abitazione, causata dall'alienazione infraquinquennale dell'immobile, è esclusa solo in caso di successivo acquisto, entro un anno dall'alienazione, di un altro immobile adibito ad abitazione principale, senza che assuma alcun rilievo la circostanza che, nel comune in cui

quest'immobile è ubicato, l'acquirente eserciti la propria attività lavorativa.

Questi, in sintesi, i contenuti dell'ordinanza n. 18939 del 5 luglio 2021.

## Fatto e processo di merito

La Ctr Lazio accoglieva il gravame di un contribuente, dichiarando non dovuta la maggiore imposta di registro, le sanzioni e gli interessi, richiesti dall'Amministrazione finanziaria a seguito della ritenuta decadenza dall'agevolazione "prima casa", per avere il privato trasferito il bene acquistato nei cinque anni successivi, senza adibire ad abitazione principale l'immobile acquistato entro l'anno successivo.

Il Collegio regionale, in particolare, riteneva che il contribuente potesse mantenere il beneficio fiscale, poiché l'acquisto effettuato dopo la rivendita infraquinquennale aveva, comunque,

riguardato un bene posto nel comune in cui svolgeva la propria attività lavorativa.

## **Il ricorso dell'ufficio**

Nel proporre ricorso di legittimità, l'Agenzia delle entrate deduceva, per quanto ci consta, la violazione e la falsa applicazione dell'articolo 1, nota *Il bis*, comma 4, della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986, nella parte in cui la Ctr Lazio aveva ritenuto di poter subordinare l'esclusione della decadenza dall'agevolazione "prima casa", per effetto dell'acquisto, entro un anno dall'alienazione dell'immobile in precedenza acquistato usufruendo del beneficio menzionato, di un altro immobile da adibire ad abitazione principale, alle medesime condizioni previste per il diverso caso della concessione dell'agevolazione al momento dell'acquisto del primo immobile.

## **L'ordinanza**

Nell'accogliere il ricorso erariale, la Cassazione premette che, nel caso di specie, era incontroverso che la contribuente avesse acquistato, nel giugno 2005, un immobile, usufruendo del beneficio "prima casa" e che, prima che decorressero cinque anni da tale acquisto, nell'aprile 2006, avesse venduto tale immobile, procedendo, poco dopo, nell'ottobre del medesimo anno, all'acquisto di un altro immobile, sito in un comune diverso, usufruendo nuovamente del beneficio "prima casa" per effetto della dichiarazione di voler trasferire ivi la propria residenza.

Era ugualmente assodato che, sebbene tale trasferimento non fosse stato effettuato, tuttavia, la contribuente, svolgeva la propria attività lavorativa nel comune in cui si trovava l'immobile da ultimo acquistato.

## **Il disposto normativo di riferimento**

La Corte di cassazione procede, quindi, a scrutinare la normativa di riferimento, osservando che l'articolo 1, nota *Il bis*, della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986, tra le altre condizioni, stabilisce al comma 1, lettera a), che l'aliquota agevolata dell'imposta di registro, riferita agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di abitazioni non di lusso, si applica, purché *"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 l'acquirente svolge la propria attività ... La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto"*.

Al successivo comma 4 della stessa disposizione normativa, continuano i togati di legittimità, si dispone, inoltre, che *"in caso 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, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e*

*catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte ... Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico.*

*Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".*

Dalla semplice lettura del testo normativo - osserva la Cassazione - si evince con chiarezza che la decadenza dal beneficio "prima casa", conseguente all'alienazione dell'immobile prima che decorrano cinque anni dall'acquisto, si evita solo alle seguenti - e concorrenti - condizioni:

1. che intervenga l'acquisto di un altro immobile entro un anno dall'alienazione
2. che tale immobile sia acquistato per essere adibito ad abitazione principale del contribuente.

### **L'acquisto successivo al trasferimento infraquinquennale: caso eccezionale**

Ebbene, la norma - inferisce la Cassazione - non rinvia alle disposizioni che guardano ai requisiti stabiliti per l'applicazione dell'agevolazione: non si limita, cioè, ad escludere la decadenza nelle ipotesi in cui l'acquisto effettuato entro l'anno dal trasferimento infraquinquennale abbia gli stessi requisiti previsti per l'operatività del beneficio fiscale (e dunque quelli previsti dall'articolo 1, nota II *bis*, della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986), ma individua, in modo distinto ed autonomo, le condizioni impeditive di tale decadenza.

In argomento, la stessa Consulta ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità della richiamata disposizione, con riferimento all'articolo 3 della Costituzione, evidenziando che il legislatore ha voluto disciplinare una fattispecie del tutto diversa da quella dell'accesso al beneficio, stabilendo non una reiterazione dell'agevolazione ma un'eccezione alle ipotesi di decadenza da essa, che opera esclusivamente nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale (*cf.* Corte costituzionale n. 46/2009).

La Corte delle leggi ha, pertanto, ritenuto non irragionevole che il legislatore, al fine di evitare la decadenza dalla suddetta agevolazione, richieda, con riferimento all'acquisto del secondo immobile, una condizione diversa e più restrittiva (la destinazione della casa ad abitazione principale) rispetto a quelle stabilite per l'iniziale concessione dell'agevolazione medesima.

### **La posizione della Cassazione**

La Corte di cassazione passa, poi, a ricordare che, parimenti, la giurisprudenza di legittimità ha affermato lo stesso principio esposto, precisando che la differenza di disciplina trova giustificazione nell'intenzione del legislatore di favorire l'acquisto della casa di proprietà, tutelato anche a livello di legge primaria dall'articolo 47 della Costituzione, anche a coloro che siano costretti a ripetuti

trasferimenti di residenza, per le contingenti necessità della vita e, al contempo, di evitare che l'agevolazione possa assecondare intenti speculativi, mediante la concessione del beneficio fiscale ad acquisti, rivendite e successivi acquisti, di fatto sganciati dalla soddisfazione di esigenze abitative (*cf.* Cassazione n. 17148/2018), così rimarcando che, ai fini della rilevanza del nuovo acquisto effettuato nell'anno successivo alla rivendita infraquinquennale (sul piano della conservazione delle agevolazioni già godute), deve sussistere il requisito della destinazione del nuovo immobile ad abitazione principale, senza che sia sufficiente neppure l'intenzione di detta destinazione, come invece consentito dall'articolo 1, nota II bis, comma 1, lettera a), della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986 (*cf.* Cassazione nn. 17148/2018; 13343/2016; 34572/2019).

### **Conclusioni**

In definitiva, non assume rilievo la circostanza che l'acquirente svolga la propria attività lavorativa nel comune in cui si trova l'immobile da ultimo acquistato.

Diversamente, un'interpretazione della norma che avesse l'effetto di ampliare le condizioni impedienti la decadenza dal beneficio, applicando analogicamente altre, previste solo per il riconoscimento del beneficio stesso, comporterebbe l'ampliamento dell'ambito operativo dell'agevolazione, impedendone la decadenza in casi non espressamente consentiti, mentre, com'è noto, le agevolazioni devono essere di stretta interpretazione.

di

**Martino Verrengia**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/riacquisto-agevolato-non-conta-luogo-lavoro>