

Giurisprudenza

Riacquisto “prima casa”: in un anno deve diventare abitazione principale

8 Settembre 2022

Il contribuente, che vende l'immobile nei cinque anni successivi all'acquisto agevolato, è tenuto non solo a comprare un nuovo appartamento ma, altresì, ad adibirlo a propria abitazione principale

immagine generica illustrativa

In caso di alienazione della “prima casa”, entro 5 anni dall'acquisto, il contribuente evita la decadenza dall'agevolazione fiscale soltanto se acquista, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile e lo adibisce effettivamente a propria abitazione principale. In questo senso si è espressa, confermando il proprio orientamento, la Corte di cassazione, con la sentenza n. 24457 dell'8 agosto 2022.

Prima di esaminare la vicenda concreta, è opportuno ricordare che l'agevolazione “prima casa” è disciplinata dalla nota II-*bis* dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr n. 131/1986).

Come evidenziato nella motivazione della sentenza in commento, tale nota detta una diversa disciplina a seconda che si tratti:

- di un “primo” acquisto della “prima casa” da parte del contribuente
- del “riacquisto” della “prima casa” che interviene dopo che il contribuente ha alienato, entro cinque anni dall'acquisto, l'abitazione per la quale aveva goduto delle agevolazioni fiscali.

In particolare, occorre distinguere le seguenti ipotesi:

- a. il contribuente che, per la prima volta, acquista un'abitazione con le agevolazioni “prima casa” deve essere residente, al momento dell'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile

acquistato. In caso contrario, se non ricorrono alcune circostanze particolari indicate nella citata nota II-*bis*, il contribuente deve obbligarsi, nell'atto di compravendita, a trasferire la propria residenza in detto Comune, entro 18 mesi dall'acquisto. Come si può facilmente notare, in occasione del "primo acquisto", ai fini del mantenimento della residenza, il legislatore non richiede che l'immobile sia utilizzato quale propria abitazione dal contribuente che lo acquista con i benefici fiscali. È sufficiente che il contribuente abbia o acquisisca entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione acquistata in forma agevolata. Pertanto, ad esempio, in presenza degli altri requisiti previsti dalla norma, il contribuente può avvalersi del beneficio fiscale anche nel caso in cui, subito dopo l'acquisto, concede in locazione l'abitazione. Allo stesso modo, le agevolazioni sono riconosciute anche in caso di acquisto di un'abitazione già locata

- b. il contribuente che ha già goduto dell'agevolazione "prima casa" e aliena l'immobile prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, decade dall'agevolazione stessa. Il comma 4 della richiamata nota II-*bis* prevede, però, che la decadenza è evitata 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"*. A differenza di quanto avviene per il "primo acquisto", il contribuente che procede a un nuovo acquisto agevolato, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione per alienazione infraquinquennale, è tenuto non solo ad acquistare un nuovo appartamento ma, altresì, ad adibirlo a propria abitazione principale.

Questo aspetto, da ultimo evidenziato, è stato alla base della pronuncia della Corte di cassazione in esame.

Nel caso concreto il contribuente, dopo l'alienazione infraquinquennale dell'abitazione per la quale aveva goduto delle agevolazioni "prima casa" aveva riacquistato, entro un anno dall'alienazione, un altro fabbricato abitativo.

L'ufficio dell'Agenzia delle entrate, presso il quale era stato registrato il primo atto di acquisto agevolato, ha revocato le agevolazioni dopo aver constatato che l'immobile oggetto del riacquisto non era stato adibito ad abitazione principale del contribuente.

La notifica dell'avviso di liquidazione, avente a oggetto la revoca delle agevolazioni, è avvenuta a distanza di circa tre anni dalla data del riacquisto dell'abitazione.

Il contribuente ha ritenuto infondata la decadenza dalle agevolazioni fiscali in considerazione del fatto che, entro un anno dall'alienazione infraquinquennale, aveva comunque acquistato un'altra abitazione.

Sia la Ctp che la Ctr della Toscana (decisione n. 731 del 3 maggio 2019) hanno accolto la tesi del

contribuente, anche in considerazione del fatto che la normativa in tema di riacquisto dell'abitazione, non indica espressamente un termine entro il quale il contribuente deve adibire l'immobile acquistato a propria abitazione principale, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione.

I giudici della Corte di cassazione, invece, hanno ritenuto legittima la revoca delle agevolazioni, evidenziando soprattutto che, al fine di evitare la decadenza per alienazione infraquinquennale, non è sufficiente procedere, entro un anno dall'alienazione, all'acquisto di altro fabbricato, ma è necessario che l'immobile oggetto del riacquisto sia effettivamente adibito ad abitazione principale del contribuente.

In merito al termine entro il quale il nuovo immobile deve essere adibito ad abitazione principale, è stato accolto il principio, sostenuto dall'amministrazione finanziaria, in base al quale la circostanza che detto termine non sia stato predeterminato dal legislatore, non vuol dire che il contribuente può rinviare all'infinito l'utilizzo del nuovo immobile quale abitazione principale, ma è necessario che tale utilizzo avvenga entro un termine ragionevole.

In particolare, è necessario che l'immobile sia adibito ad abitazione principale prima della scadenza del termine a disposizione dell'ufficio per l'esercizio dei controlli di propria competenza.

L'amministrazione finanziaria si era pronunciata in tal senso già con le risoluzioni nn. 192/2003 e 44/2004 e con la circolare n. 18/2013.

Nella motivazione la Corte di cassazione ha richiamato, in senso conforme le proprie pronunce nn. 17148/2018, 22488/2020 e 5353/2020 e la sentenza della Corte Costituzionale n. 46/2009.

Per i motivi sopra indicati è stata ritenuta legittima la revoca delle agevolazioni fiscali.

di

Marcello Cardone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/riacquisto-prima-casa-anno-deve-diventare-abitazione-principale>