

Agevolazioni “prima casa” e cause di revoca

29 Novembre 2004

Con la **“Rivista on line” n. 11 di novembre 2004**, la Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze fornisce un utile approfondimento in materia di benefici fiscali per l'acquisto della “prima casa” (imposta di registro al 3%, o IVA al 4%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, 129,11 euro ciascuna) e delle connesse cause di revoca.

A quest'ultimo riguardo, anche alla luce delle principali pronunce giurisprudenziali ed amministrative in materia, sono illustrate tutte le possibili ipotesi di perdita delle agevolazioni fiscali (dovute al mancato rispetto delle condizioni previste dalla Nota II-bis all'art.1 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986), quali:

- dichiarazione mendace resa nell'atto di acquisto relativamente alla non possidenza (esclusiva o con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel Comune dove è situato l'immobile da acquistare e, nell'intero territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà (neppure per quote e neanche in regime di comunione legale) su altra casa di abitazione acquistata con le medesime agevolazioni;
- acquisto di una casa che possiede le caratteristiche “di lusso” (definite dal D.M. 2 agosto 1969).

In quest'ambito viene affermato che, in generale, il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione dei benefici, purché l'alloggio, risultante dall'unione delle due unità, non sia definibile di lusso (Corte di Cassazione, Sentenza n.5433 del 3 giugno 1998).

Al riguardo, tuttavia, si evidenzia che l'attuale orientamento dell'Amministrazione finanziaria, nell'ipotesi di acquisto simultaneo di due abitazioni, è quello di riconoscere l'applicazione dei benefici per una sola di queste, a prescindere dall'intenzione dell'acquirente di procedere all'unione delle stesse (cfr. R.M. n.310482 del 27 novembre 1989);

- non residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile, o mancato assolvimento di quanto dichiarato nell'atto d'acquisto, circa l'intenzione di trasferire la stessa nel medesimo Comune entro i diciotto mesi successivi;
- rivendita dell'immobile entro i cinque anni successivi all'acquisto.

Per quanto attiene al potere di accertamento degli uffici finanziari sull'effettiva sussistenza dei citati requisiti, viene ribadito che lo stesso deve essere esercitato entro il termine di tre anni, decorrente:

1. dalla registrazione dell'atto, se oggetto dell'accertamento è la mendacità delle dichiarazioni circa la non possidenza di altra casa di abitazione nello stesso comune dove è ubicato il nuovo immobile o di altro immobile su tutto il territorio nazionale acquistate usufruendo delle agevolazioni “prima casa”;
2. dai diciotto mesi successivi alla registrazione dell'atto, se oggetto di accertamento è la mendacità della dichiarazione resa dall'acquirente di voler trasferire la propria residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile;
3. dall'anno successivo al trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato, se oggetto di accertamento è la rivendita infraquinquennale.

4052-“Rivista on line” n. 11 di novembre 2004.pdf [Apri](#)