

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della cd. "prima casa"

29 Luglio 2009

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa^[1] in comunione legale, si applicano anche nei confronti del coniuge non titolare dei relativi requisiti previsti dalla legge.

Questo quanto disposto dalla **Cassazione Civile, attraverso l'Ordinanza n.15426 del 1° luglio 2009**.

In particolare, la Cassazione, richiamando la Sentenza n.14237 del 28 ottobre 2000, ha motivato la sua decisione basandosi sul fatto che, in regime di comunione legale, in caso di acquisto di un immobile ad uso abitativo da parte di uno dei due coniugi, anche l'altro ne diviene comproprietario^[2], con diritto a fruire delle agevolazioni fiscali connesse.

Il motivo della decisione risiede nel fatto che, secondo la Cassazione *"l'acquisto della comproprietà di un bene da parte dei coniugi in forza dell'art.177 del Codice Civile si differenzia ontologicamente dall'acquisto in comune del bene stesso"*.

Infatti il coniuge, che diviene proprietario di metà del bene, *"non si rende acquirente del bene stesso, ma lo riceve per volontà della legge; di conseguenza, detto coniuge non è tenuto al possesso dei requisiti posti dalle disposizioni sulle agevolazioni tributarie sull'acquisto della prima casa"*.

Tale interpretazione della Cassazione contrasta con la Circolare Ministeriale n.38/E del 2005, in cui, invece, l'Agenzia delle Entrate aveva chiarito che l'agevolazione prima casa si può applicare solo in relazione al 50% del valore dell'immobile nel caso in cui solo uno dei coniugi si trovi in condizioni di godere dell'agevolazione.

L'orientamento della Cassazione apre la strada per un cambiamento dell'interpretazione restrittiva espressa dall'Agenzia delle Entrate.

^[1] In base al n.21, Tab. A, Parte II, allegata al D.P.R.633/1972 ed alla nota *II-bis*, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, che si riporta.

Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986

«1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

- a) che 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 ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. 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;
- b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243.

«omissis»

^[2] **Codice Civile**

Art.177. Oggetto della comunione.

Costituiscono oggetto della comunione:

- a) gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni

personali;

b) i frutti dei beni propri di ciascuno dei coniugi, percepiti e non consumati allo scioglimento della comunione;

c) i proventi dell'attività separata di ciascuno dei coniugi se, allo scioglimento della comunione, non siano stati consumati;

d) le aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio.

Qualora si tratti di aziende appartenenti ad uno dei coniugi anteriormente al matrimonio ma gestite da entrambi, la comunione concerne solo gli utili e gli incrementi.

1026-Cassazione Civile Ord. n.15426.pdf [Apri](#)