

Agevolazione “prima casa” anche per chi costruisce sul proprio terreno – Cass. n. 13550 del 2016

6 Luglio 2016

Il contribuente non decade dai benefici “prima casa” se, entro un anno dalla vendita dell’immobile acquistato con le medesime agevolazioni, costruisce una nuova abitazione su un terreno di sua proprietà.

Questo il principio giurisprudenziale, oramai consolidato, della Suprema Corte pronunciato nella **sentenza n. 13550 depositata il 1° luglio 2016** che, con riferimento alla disciplina delle agevolazioni fiscali “prima casa”, conferma l’applicabilità del beneficio anche alle ipotesi di “riacquisto” mediante nuova costruzione.

Nel caso di specie, il contribuente, prima del decorso dei cinque anni dall’acquisto agevolato, vendeva l’abitazione acquistata con il bonus “prima casa” e procedeva, nell’anno immediatamente successivo, a costruirne una nuova da adibire ad abitazione principale.

L’Agenzia delle Entrate, con un avviso di liquidazione, recuperava le maggiori imposte dovute, poiché riteneva si fosse perfezionata la decadenza dall’agevolazione.

Come noto, infatti, i benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%), sono riconosciuti in presenza dei requisiti di cui alla nota *II-bis* all’art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Il comma 4 della citata nota *II-bis* disciplina le cause di decadenza dalle predette agevolazioni, ivi compresa l’ipotesi di rivendita dell’abitazione nei primi cinque anni dall’acquisto originario^[1].

Tuttavia, la medesima disposizione consente di evitare la decadenza nell’ipotesi in cui, entro un anno dalla vendita, venga acquistata una nuova abitazione, da destinare ad abitazione principale^[2].

A tal riguardo, l’Agenzia delle Entrate è concorde nel ricomprendere, nel concetto di **acquisto** che **evita** la **decadenza** dai **benefici “prima casa”**, **anche** l’ipotesi della **costruzione**, su un’area di proprietà del contribuente, di una **nuova abitazione** da adibire a principale^[3].

Ora, con la sentenza in esame, la Cassazione conferma il suddetto orientamento di prassi, affermando che un’interpretazione di tipo diverso potrebbe creare delle disparità di trattamento tra *“chi effettua il reinvestimento del ricavato dalla vendita di un’abitazione acquistandone un’altra e chi, invece, provvede direttamente alla costruzione della nuova dimora su un terreno di sua proprietà”*.

Inoltre, la Suprema Corte, oltre a riconoscere **l’applicabilità** del **beneficio** anche

alle ipotesi di **costruzione** della **nuova abitazione** principale, stabilisce che è **irrilevante** il **momento** in cui il **terreno sia stato acquistato**, ovvero se il contribuente sia già proprietario dell'area o, questa, sia stata acquistata dopo la vendita infraquinquennale della "prima casa"^[4].

In sostanza, ciò che conta è che il **contribuente** realizzi, **entro un anno dalla vendita** del precedente immobile, un **fabbricato "utilizzabile come abitazione principale"**, ovvero un'unità abitativa che sia idonea a realizzare il proposito abitativo, che, quindi, anche se non completamente ultimata, possa considerarsi "venuta ad esistenza"^[5].

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

(omissis)

4. 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 (100) pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. 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.

^[2] Sul punto, si ricorda che la legge di Stabilità 2016 (art.1, co.55, legge 208/2015) ha previsto l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" anche al riacquisto di una nuova abitazione, a condizione che la "prima casa" già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto (cfr. nuovo co. 4-bis, della Nota II-bis, Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986).

Cfr. ANCE "Il Pacchetto casa della Stabilità 2016 - Chiarimenti ufficiali dell'AdE" - [ID N. 24370 del 11 aprile 2016](#); e "Legge di Stabilità 2016 - Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" - [ID N. ID N. 23273 del 13 gennaio 2016](#).

^[3] In merito, l'Amministrazione finanziaria nella R.M. n. 44/E del 2004, stabilisce che la conservazione dell'agevolazione "prima casa" è riferita solo alla costruzione del nuovo fabbricato da destinare ad abitazione principale (IVA al 4%), e non all'acquisto del terreno, in quanto l'art.1, della Tariffa, Parte I - TUR, stabilisce

espressamente l'applicazione dell'aliquota agevolata "se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione non di lusso ...".

Pertanto, in tale ipotesi, al contribuente non spetta il credito di imposta, previsto dall'articolo 7, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, commi 1 e 2.

[4] Sul punto, la Cassazione precisa che nel caso in cui il contribuente affidi, in appalto, la costruzione di una nuova abitazione su di un terreno di sua proprietà, l'acquisto si intende realizzato a titolo originario, in virtù del principio di accessione di cui all'art. 934 del c.c..

[5] A tal riguardo, l'Agenzia ha chiarito che per non verificarsi la decadenza dai suddetti benefici, è necessario che il nuovo fabbricato acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico, ovvero deve esistere almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura (articolo 2645-bis, comma 6, c.c.).

Inoltre, con riferimento al requisito "da adibire a propria abitazione principale" contenuta nella citata nota II-bis, l'Agenzia ha precisato che, nell'ipotesi di nuova costruzione su una propria area, è necessario che il contribuente entro termini ragionevoli dia concreta attuazione al suo proposito abitativo.

[25258-sentenza n. 13550 depositata il 1° luglio 2016.pdf](#) [Apri](#)