

Decadenza dai benefici “prima casa” – No alle sanzioni – Cassaz. n.11621/2017

30 Maggio 2017

Esclusione dalle sanzioni in caso di decadenza dai benefici “prima casa” ai fini dell’imposta di Registro, nell’ipotesi di acquisto, prima del 2014, di un’abitazione di lusso secondo i criteri del previgente D.M. 2 agosto 1969.

Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione della **Sentenza 11 maggio 2017, n.11621**, in materia di applicabilità dei benefici fiscali “prima casa”, ai fini dell’imposta di Registro^[1].

In particolare, il caso di specie riguarda la compravendita di un’abitazione effettuata nel 2001, relativamente alla quale l’acquirente aveva fruito dei benefici “prima casa” ai fini dell’imposta di Registro (aliquota allora pari al 3%, anziché 9%), nonostante l’unità immobiliare avesse le caratteristiche cd. “di lusso”, secondo i criteri del previgente D.M. 2 agosto 1969.

Come noto, infatti, fino al 31 dicembre 2013 le agevolazioni fiscali (ai fini IVA e Registro) correlate all’acquisto di abitazioni da destinare a “prima casa”, trovavano applicazione unicamente a condizione che l’immobile fosse qualificato come “non di lusso”, sempre in base al predetto D.M 2 agosto 1969.

Proprio con riferimento alle caratteristiche di tali abitazioni, il regime è cambiato dal 1° gennaio 2014 e la definizione “di lusso” è stata sostituita dall’accatastamento delle stesse nelle categorie A1 (*abitazioni di tipo signorile*), A8 (*abitazioni in ville*) ed A9 (*catelli e palazzi con pregi artistici e storici*)^[2].

In sostanza, dal 2014 le agevolazioni “prima casa” (ai fini IVA e Registro) vengono riconosciute per l’acquisto di abitazioni accatastate nelle categorie diverse da A1, A8 ed A9, secondo un criterio puramente catastale.

Nella **Sentenza n.11621/2017** la **Cassazione**, nel **confermare** la **decadenza** dai **benefici “prima casa”**, ha stabilito l’**applicabilità** dell’imposta di **Registro** nella **misura ordinaria**, sul presupposto che l’abitazione acquistata nel 2001 presentava le caratteristiche “di lusso” secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969, allora in vigore.

Diversamente, è stata **esclusa** l’**applicabilità** della **sanzione**, proprio in considerazione dell’intervenuta **modifica normativa** che ha **cancellato** l’**oggetto** della falsa **dichiarazione resa a suo tempo dal contribuente, relativa ai requisiti “non di lusso” dell’abitazione**^[3].

Infatti, a prescindere dalla circostanza che la violazione sia stata commessa in passato, l’applicabilità della **sanzione**, ove non ancora versata, deve essere **valutata tenendo conto del regime fiscale ad oggi in vigore**, con la conseguenza che il **comportamento** che avrebbe dato luogo alla sanzione **non appare più rilevante**, poiché **riferito** a «**parametri normativi non più vigenti**» (ossia i requisiti “non di lusso”, ora sostituiti dal criterio catastale).

Il **principio espresso** dalla **Cassazione**, secondo il quale la **sanzione** è stata **esclusa** in **osservanza** del nuovo **criterio catastale** che individua le **abitazioni “di lusso”**, può essere **invocato** anche **ai fini IVA**, nell’ipotesi di **acquisto di abitazioni “di lusso”** da imprese di costruzioni, **effettuato** prima del **13 dicembre 2014**, in presenza di verifiche fiscali volte ad accertare la decadenza dai benefici “prima casa”.

^[1]Cfr. l’art.1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

^[2] Cfr. l’art.10, co.1, lett.a), del D.Lgs. 23/2011 (che ha modificato il citato art.1 della Tariffa ai fini dell’imposta di Registro) e l’art.33 del D.Lgs. 175/2014 (che ha modificato il n.21 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 ai fini IVA, in vigore dal 13 dicembre 2014).

^[3] In pratica, la Cassazione ha ritenuto che, nel caso di specie, è stato addirittura superato il principio del *favor rei* in materia di sanzioni amministrative per violazioni tributarie (cfr. l’art.3, co.2, del D.Lgs. 472/1997) poiché è cambiata propria disciplina sostanziale a cui è correlata la sanzione.

In linea generale, si ricorda che la sanzione applicabile in caso di decadenza dai benefici “prima casa”, ai fini dell’imposta di Registro è pari al 30% dell’imposta ordinaria.

28800-Sentenza 11 maggio 2017 n. 11621_ALL 1.pdf [Apri](#)