Acquisto prima casa in costruzione: la residenza si cambia entro 18 mesi dal rogito

19 Aprile 2018

Anche per gli immobili in costruzione siti in un Comune diverso da quello di residenza dell'acquirente, il termine dei 18 mesi entro cui effettuare il cambio di residenza decorre dal momento del rogito e non dalla data di fine lavori.

Nessuna differenza, dunque, tra il regime fiscale dell'acquisto di un immobile in costruzione e quello di un immobile già edificato.

Questo è quanto ha ribadito la Corte di Cassazionecon **l'Ordinanza n. 9433 del 17 aprile 2018**, cassando la sentenza della CTR Toscana che, nel caso di specie relativo all'acquisto di un immobile in costruzione, aveva ritenuto di far decorrere il termine dei 18 mesi utili per il cambio di residenza a partire dal giorno di ultimazione dei lavori.

Si ricorda che l'agevolazione cd. "prima casa" prevede un regime di tassazione agevolato per l'acquisto, a determinate condizioni, di immobili da destinare ad abitazione principale. Tale regime varia per l'acquirente, a seconda che il venditore sia un privato oppure un'impresa.

In caso di acquisto da privato le imposte da versare sono: imposta di registro proporzionale del 2% (invece del 9%), imposta ipotecaria fissa di 50 euro e imposta catastale fissa di 50 euro. In caso di acquisto da impresa (con vendita soggetta a Iva), le imposte da versare sono: Iva al 4% (invece del 10%), imposta di registro fissa di 200 euro, imposta ipotecaria fissa di 200 euro e imposta catastale fissa di 200 euro.

In particolare, le condizioni per accedere ai benefici "prima casa" sono disciplinate dall'art. 1, nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86 e riguardano:

- la natura dell'immobile (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici "prima casa";
- **l'ubicazione dell'abitazione**, che deve trovarsi **nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza** o la **trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto**.

Dunque, se l'immobile che viene acquistato come "prima casa" non si trova nel Comune di residenza dell'acquirente, quest'ultimo ha l'obbligo di trasferire la propria residenza nel Comune dove è sito l'immobile, entro 18 mesi dal rogito.

Proprio su quest'ultimo punto si è concentrata l'Ordinanza in commento che ha ribadito, secondo un orientamento consolidato (Cass. 7067/14, 13148/16, 20066/15, 2527/14, 9776/2009, sez. un. 1196/00), che il trasferimento della residenza è un vero è proprio obbligo del **contribuente verso il fisco con conseguente decadenza dal beneficio**, in caso di **inadempimento entro 18 mesi dal rogito di acquisto, anche se la casa è in corso di costruzione**.

Viene fatta salva l'ipotesi della ricorrenza di una situazione di forza maggiore legata ad un evento inevitabile e imprevedibile, caratterizzato dalla non imputabilità al contribuente[1].

---

[1] cfr. Ance "Bonus "prima casa" – Ordinanza della Corte di Cassazione n.1588/2018" – ID N. 31501 del 13 febbraio 2018

32347-Ordinanza n. 9433 del 17 aprile 2018.pdfApri