Agevolazione “prima casa”: il diritto all’agevolazione decade se il nuovo acquisto è “nuda proprietà

4 Luglio 2018

In caso di vendita, effettuata prima dei cinque anni dall’acquisto, dell’abitazione comprata fruendo dei benefici fiscali cd. “prima casa”, si decade dagli stessi se entro un anno dalla vendita si acquista la sola nuda proprietà di un’altra abitazione.

Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, nella Sentenza n.17148/2018 con la quale è stata revocata l’agevolazione IVA legata all’acquisto della prima casa a un contribuente che, prima del decorso dei 5 anni necessari per poter vendere il bene e mantenere il beneficio “prima casa”, aveva alienato l’immobile acquistato con tale agevolazione, comprando, entro l’anno, la quota indivisa di un quarto della nuda proprietà di altro immobile per il quale era avvalso, nuovamente, dell’aliquota ridotta.

A tal riguardo la Corte fa una distinzione tra le condizioni a cui è subordinato il riconoscimento del beneficio “prima casa” e quelle che invece sono legate al suo mantenimento.

Si ricorda, infatti, che il **riconoscimento dei benefici** “prima casa”(registro 2% in caso di acquisto da privato, Iva 4% in caso di acquisto da impresa, e ipotecarie e catastali in misura fissa) è subordinato a una pluralità di condizioni[1]:

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

Diversamente, il **mantenimento del beneficio**, **in caso di alienazione** dell’abitazione acquistata con i benefici prima casa, **prima dei 5 anni** dalla data di acquisto richiesti dalla legge[2], è **subordinato all’acquisto entro un anno dalla vendita, di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.**

Tale disciplina, sottolinea la Corte, deriva dall’intenzione del Legislatore di favorire l’acquisto della casa di proprietà al di là delle contingenti necessità della vita del contribuente, e al contempo, di ostacolare eventuali intenti speculativi. Quest’ultimo aspetto impone, a parere della Corte, una lettura restrittiva della norma in quanto essa deroga alla decadenza di un beneficio fiscale.

Dunque, in linea con tale ratio per evitare la decadenza dal beneficio in caso di alienazione dell’immobile acquistato fruendo delle agevolazioni cd. “prima casa”, prima del decorso dei 5 anni, il **secondo acquisto** che va comunque fatto entro l’anno dalla vendita, **deve essere tale da consentire al contribuente l’uso e il godimento dell’abitazione in via piena ed esclusiva**. Questa **condizione**, a parere della Corte, **non è realizzata dall’acquisto della nuda proprietà** in quanto quest’ultima non è “titolo giuridico idoneo a porre in essere un atto di destinazione ad abitazione principale”.

La destinazione dell'immobile ad abitazione principale deve dipendere strettamente dall'idoneità dell'atto concluso dal contribuente che deve essere di per sé idoneo a trasferirgli poteri di uso e godimento del bene che siano pieni ed assoluti, essendo irrilevanti, a tal fine, gli eventuali ulteriori contratti conclusi dal contribuente con terzi aventi diritto.

Ne consegue che la decadenza dell'agevolazione non è evitata se entro l'anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con il beneficio, si proceda all'acquisto di un immobile in nuda proprietà.

---

[1] *Cfr*. Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.
[2] Cfr. Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, comma 4 (estratto) "[…] 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 pari al 30% 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 % 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 […]".

33173-Sentenza n.17148-2018 .pdfApri