

Bonus “prima casa” e termine triennale di revoca: Cassazione Sent. 20265/2018

6 Settembre 2018

Se l’abitazione acquistata con le agevolazioni *prima casa* viene venduta prima di cinque anni richiesti per legge e nell’arco di un anno dalla vendita non si procede all’acquisto di una nuova abitazione, l’Agenzia delle Entrate ha tre anni di tempo per revocare l’agevolazione. Questi tre anni, precisa la Corte di Cassazione, non decorrono dal momento della vendita, ma dallo scadere dell’anno successivo alla vendita.

È quanto chiarito dalla **Sentenza n. 20265 del 31 luglio 2018** con cui la Suprema Corte ha confermato quanto disposto, sia in primo che in secondo grado, in merito alla legittimità di un avviso di liquidazione derivante della revoca delle agevolazioni fiscali cd. “prima casa” notificato dopo i tre anni dalla vendita.

Nel caso di specie, infatti, il contribuente aveva venduto l’abitazione acquistata con l’agevolazione suddetta prima dei 5 anni richiesti dalla legge, senza procedere al riacquisto, entro 1 anno, di un’altra abitazione. L’Amministrazione Finanziaria aveva notificato l’avviso di liquidazione per l’imposta di registro, superati i 3 anni dall’atto di registrazione della vendita.

Il contribuente, ritenendo tardivo l’atto notificato oltre i 3 anni dall’atto di vendita, aveva fatto ricorso, per ottenere l’annullamento dell’atto. Tale richiesta, respinta sia in primo che in secondo grado, è stata ritenuta illegittima anche dalla Corte di Cassazione con la sentenza in commento.

Si ricorda che le condizioni per accedere ai 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) e le condizioni di decadenza dal beneficio, sono disciplinate dall’art. 1, nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86.

In particolare, le condizioni per accedere all’agevolazione riguardano:

- la natura dell’immobile (categoria catastale A diversa da A/1, A/8 e A/9);
- 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;
- 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”.

Mentre il diritto viene meno se:

- vengono rese dichiarazioni mendaci sull’esistenza delle condizioni per l’accesso al beneficio;
- non si sposta la residenza nel comune in cui si trova l’immobile entro 18 mesi dall’acquisto;
- entro l’anno dall’acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni “prima casa”;
- l’immobile acquistato con l’agevolazione viene trasferito, per atto a titolo oneroso o gratuito, prima di 5 anni dalla data dell’acquisto. In particolare, in quest’ultimo caso, il beneficio è mantenuto se il contribuente acquista un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, entro 1 anno dall’alienazione di quello agevolato.

Il ricorso del contribuente, nel caso di specie, si basa su quanto disposto dall’art. 76 del DPR

131/1986, secondo cui **il termine entro il quale, a pena di decadenza, l'Agenzia delle Entrate può chiedere la maggior imposta** dovuta sugli atti soggetti a registrazione, è **3 anni e decorre dalla data di registrazione dell'atto medesimo**.

Diverso l'avviso della Corte di Cassazione che, rispetto alla fattispecie inerente la revoca dei benefici per la "prima casa", precisa che il *dies a quo* della decorrenza del termine triennale di decadenza del potere dell'Ufficio di recuperare l'imposta non va individuato nell'atto di vendita, ma nella scadenza dell'anno successivo all'atto di vendita.

Questo perché la decadenza dalle agevolazioni per la "prima casa", nell'ipotesi di alienazione dell'immobile prima dei 5 anni richiesti per legge, si verifica solo se, decorso un anno dalla vendita, non si procede all'acquisto di un'altra abitazione.

33590-Sentenza n. 20265 del 31 luglio 2018 .pdf [Apri](#)