

Sulla decadenza dalle agevolazioni fiscali “prima casa” in caso di acquisto della nuda proprietà pro quota di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale

Autore: Assenza Carmelo

In: Giurisprudenza commentata

Recentemente, la **Corte di Cassazione (sentenza n. 17148/2018)** si è pronunciata sul tema delle **agevolazioni per l'acquisto della prima casa.**

In particolare, la Suprema Corte ha affrontato il caso in cui il contribuente, dopo aver alienato l'immobile acquistato con i benefici fiscali per l'abitazione principale prima del decorso del termine di cinque anni, ha comprato, entro un anno da tale alienazione, la nuda proprietà pro quota di un altro immobile, stabilendo che l'acquisto del nuovo immobile non rileva ai fini del mantenimento dell'agevolazione fiscale.

Fatto

Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate presentava ricorso in Cassazione contestando il diritto di fruizione dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa, dal momento che il contribuente, dopo aver usufruito dell'agevolazione per l'acquisto di un'unità immobiliare per civile abitazione, con versamento dell'IVA in misura ridotta, aveva in seguito alienato tale unità e acquistato, entro il termine di un anno dell'alienazione, la quota indivisa di un quarto della nuda proprietà di altro immobile, richiedendo nuovamente l'aliquota IVA ridotta.

Secondo il Giudice di appello, infatti, il mantenimento delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa in seguito al trasferimento dell'immobile ricorre anche nel caso di acquisto successivo della nuda proprietà di un altro immobile, qualora sia dimostrato che l'acquirente ha destinato il nuovo immobile ad abitazione principale.

Il ricorrente, però, denunciava la violazione e falsa applicazione dell'**art. 1 nota II bis comma 4 Tariffa Parte Prima D.P.R. 131/1986**, ritenendo che l'acquisto della nuda proprietà di un immobile, tra l'altro per una quota, non consente di conseguire la disponibilità del bene indispensabile per la destinazione dello stesso a propria abitazione, non rilevando l'eventuale trasferimento della residenza da parte dell'acquirente.

Diritto

A tal proposito, occorre ricordare che, ai sensi dell'**art. 16 comma 2 D.P.R. 633/72** l'aliquota IVA è ridotta al 4% per le operazioni di cui alla Tabella A Parte II n. 21, comprese le case di abitazione non di lusso in presenza delle condizioni di cui all' art. 1 nota II bis comma 1 Tariffa Parte Prima D.P.R. 131/1986.

In particolare, l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività oppure, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende oppure, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile deve essere acquisito come prima casa sul territorio italiano (lett. a); nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà e di altri diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare (lett. b); nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà o di altri diritti reali (compresa la nuda proprietà) su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con agevolazioni fiscali (lett. d).

Per quanto riguarda la **decadenza dall'agevolazione c.d. prima casa**, ai sensi del comma 4, oltre all'ipotesi di dichiarazione mendace, essa avviene in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici fiscali prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto: tale ultima disposizione, però, non si applica nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici fiscali proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Tale disciplina è giustificata, ai sensi dell'**art. 47 c. 2 Cost.**, al fine di favorire l'acquisto della casa di proprietà anche per coloro che sono costretti a ripetuti trasferimenti di residenza per le contingenti necessità della vita (Corte Cost., ord. 13 febbraio 2009 n. 46) e, altresì, per evitare che l'agevolazione possa assecondare intenti speculativi agevolati in virtù della semplice integrazione dei requisiti necessari a godere della agevolazione in riferimento al primo acquisto (Cass. 13343/2016).

Come ricorda la sentenza in esame, l'interesse del Legislatore di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione si desume, inoltre, dall'estensione del beneficio fiscale, ai sensi dell'art. 3 comma 131 L. 549/95, anche agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

A tal fine, anche la giurisprudenza ha riconosciuto l'agevolazione c.d. prima casa "anche al titolare di una quota particolarmente esigua di altro immobile, la quale, non comportando il potere di disporre dell'immobile stesso come propria abitazione, è assimilabile a una proprietà inidonea per le esigenze abitative, tranne l'ipotesi della quota di un immobile in comunione legale tra i coniugi" (cfr. Cass., ord. 8 ottobre 2014 n. 21289; Cass. sent. 14 maggio 2007 n. 10984).

Al contempo, però, "l'acquisto infrannuale dell'immobile utile ad evitare la perdita del beneficio, pur potendo interessare non l'intero, ma solo una quota dell'immobile, è inidoneo al fine in esame qualora tale

quota non sia significativa della concreta possibilità di disporre del bene per adibirlo a propria abitazione, alla stregua dei limiti all'uso della cosa comune, previsti nell'art. 1102 c.c., in quanto non attribuisce all'acquirente il potere di disporre come abitazione propria" (cfr. Cass., sent. 17 giugno 2011 n. 13291).

Per quanto riguarda il termine "acquisto", qualora sia utilizzato per indicare l'operazione con la quale si consente ad un soggetto l'esercizio su un bene dei poteri tipici del diritto di proprietà sia utilizzato senza una specifica indicazione dei diritti interessati, la sentenza ritiene che "l'atto necessario affinché il contribuente eviti la decadenza dell'agevolazione cd. prima casa di cui ha fruito in precedenza sia rappresentato da un titolo idoneo a consentirgli l'uso e il godimento di un'abitazione in via piena ed esclusiva e, conseguentemente, nell'esercizio dei relativi poteri, a destinare la stessa quale sua abitazione principale".

La ratio di tale orientamento, dunque, è "circoscrivere l'agevolazione (e il suo mantenimento) solo a quelle operazioni idonee a favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione."

Conclusioni formulate dalla Suprema Corte di Cassazione

Tutto ciò premesso, la Suprema Corte di Cassazione, Sez. V Civile, con sentenza n. 17148 depositata il 28 giugno 2018, ha formulato il seguente principio di diritto: **"La decadenza dall'agevolazione prima casa prevista dall'art. 1, nota II bis), quarto comma, della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, per aver il contribuente trasferito per atto a titolo oneroso o gratuito l'immobile acquistato con l'agevolazione medesima prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto non è evitata qualora, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con tale agevolazione, proceda all'acquisto della nuda proprietà di altro immobile"**.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/sulla-decadenza-dalle-agevolazioni-fiscali-casa-caso-acquisto-della-nuda-proprietà-pr-o-quota-un-immobile-adibire-ad-abitazione-principale/>