

# Approfondimenti

## AGEVOLAZIONI

### Riacquisto della "prima casa" con residenza entro un anno

*Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 gennaio 2020, n. 1082, pag. 45-49*

Non è sufficiente che, in caso di cessione infra quinquennale della "prima casa", il contribuente acquisti un nuovo immobile entro un anno, ma è altresì necessario che nello stesso termine questo venga destinato a sua abitazione principale, ovvero che presso tale immobile sia trasferita la residenza anagrafica.

La Suprema Corte, con l'ord. n. 30925/2019, è tornata a occuparsi dell'agevolazione "prima casa" e, in particolare, del riacquisto agevolato di un nuovo immobile, a seguito della cessione infra quinquennale del precedente per il quale si era già utilizzato il beneficio fiscale in oggetto.

La pronuncia si declina in termini restrittivi per i contribuenti che hanno necessità di trasferirsi prima del decorso del quinquennio dall'acquisto della "prima casa", perché stabilisce che il nuovo acquisto immobiliare debba perfezionarsi, unitamente al trasferimento della residenza anagrafica presso il nuovo immobile, entro un anno dalla cessione del precedente già acquistato a suo tempo con l'agevolazione.

Si tratta di una posizione che, come si vedrà nel prosieguo, appare piuttosto rigorosa rispetto ad alcuni precedenti arresti della stessa Suprema Corte su questo specifico tema.

#### **La fattispecie agevolativa**

Ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, si applica l'imposta di registro nella misura agevolata del 2% agli atti di trasferimento di "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)" dello stesso art. 1.

A tal proposito, l'Agenzia delle entrate, con la circ. n 2/E/2014, ha evidenziato che risultano agevolabili gli atti di trasferimento relativi a: abitazioni di tipo civile (cat. A/2); abitazioni di tipo economico (cat. A/3); abitazioni di tipo popolare (cat. A/4); abitazioni di tipo ultrapopolare (cat. A/5); abitazioni di tipo rurale (cat. A/6); abitazioni in villini (cat. A/7); abitazioni e alloggi tipici dei luoghi (cat. A/11).

L'Amministrazione Finanziaria, inoltre, con lo stesso documento di prassi, ha altresì ricordato che ovviamente l'agevolazione non può essere fruita in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come, per esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Per gli atti di trasferimento soggetti a IVA, invece, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 33 del D.Lgs. 175/2014, il riformulato punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 prevede ora l'aliquota agevolata al 4% per i trasferimenti di "case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9".

La nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986 prevede le seguenti condizioni ai fini dell'accesso al beneficio fiscale:

-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 ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

-nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

-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, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

In base al successivo comma 4 dell'anzidetta nota II-bis), in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'agevolazione è revocata e sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte.

Se si tratta di cessioni soggette a IVA, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti recupera 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, ed irroga la sanzione amministrativa del 30% della differenza medesima.

La suddetta revoca dell'agevolazione e le relative sanzioni non si applicano qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo da adibire a propria abitazione principale.

Da quanto sopra emerge chiaramente che in caso di mancato trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi dalla data del rogito notarile, qualora la stessa non sia già stabilita presso il comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, il contribuente (acquirente) decade dal beneficio fiscale.

### ***I termini per il riacquisto della "prima casa"***

Se sono chiari i tempi per trasferire la residenza nel caso di primo acquisto di immobile con l'agevolazione in oggetto, forse può apparire più controverso il timing per l'operazione di cessione infra quinquennale della "prima casa" e di riacquisto entro un anno di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, così da non perdere i benefici fiscali in oggetto: ciò in quanto, il sopra riportato comma 4 della succitata nota II-bis) si limita a prevedere testualmente che, in caso di cessione infra quinquennale, la decadenza dall'agevolazione non si verifica, qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo "da adibire a propria abitazione principale".

La disposizione è stata interpretata in passato dalla Cassazione, la quale era giunta alla conclusione che l'agevolazione "prima casa" può essere mantenuta solo se l'acquisto sia seguito dalla effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile ad abitazione propria, anche in riferimento a ciascuno dei plurimi acquisti che il contribuente possa avere effettuato nell'arco del tempo previsto dalla legge dopo la rivendita dell'immobile originariamente acquistato, in termini tali che per ciascuno degli acquisti intermedi il contribuente sia onerato di dimostrare l'effettiva realizzazione dell'intento, in virtù del concreto trasferimento della

propria residenza anagrafica nell'unità abitativa correlata; pertanto, salvi i benefici goduti in riferimento al primo originario acquisto, i benefici richiesti in relazione agli acquisti successivi resteranno acquisiti a condizione che si maturi, entro il termine di mesi 18 dal primo atto di acquisto, la condizione imposta dalla legge in relazione ai successivi atti di acquisto, e cioè la fissazione della residenza anagrafica in uno qualunque degli immobili oggetto di riacquisto dopo la rivendita del precedente (Cass., sent. n. 20042/2015).

Quanto sopra è stato deciso in relazione a una serie di acquisti in sequenza di "prime case" effettuate da un contribuente entro i termini previsti, ovvero sempre un anno dalla cessione precedente.

Del caso più semplice, invece, ovvero della cessione della vecchia "prima casa" e del riacquisto, entro un anno, di una nuova, si è recentemente occupata la Commissione tributaria regionale per il Lazio, che, con la sent. n. 919/2019, ha stabilito che, nel caso in cui un contribuente acquisti un immobile con l'agevolazione "prima casa" e dopo pochi mesi lo rivenda, acquistando una nuova abitazione principale, l'agevolazione è revocata se il contribuente non trasferisce la sua residenza presso il Comune di ubicazione del primo o del secondo immobile, ma tassativamente entro 18 mesi dal primo acquisto.

Insomma, anche questa pronuncia di merito si pone sullo stesso filone interpretativo della giurisprudenza di legittimità, stabilendo che il termine ultimo per il trasferimento della residenza è comunque quello di 18 mesi dal primo acquisto.

### ***La svolta della Cassazione***

L'ordinanza in commento sembra imporre un termine ulteriore e più restrittivo rispetto alla giurisprudenza sin qui richiamata.

Nel caso di specie, nei confronti di un contribuente era stato emesso un avviso di liquidazione, con il recupero dell'agevolazione "prima casa" provvisoriamente fruita, in quanto la decadenza si sarebbe verificata per la mancata destinazione ad abitazione principale del nuovo immobile acquistato entro un anno dalla cessione infra quinquennale di quello precedente.

Secondo il contribuente, in tal caso, ovvero di riacquisto entro un anno della "prima casa", non si applicherebbe il termine di diciotto mesi di trasferimento della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile, atteso che tale requisito sarebbe richiesto per il solo primo acquisto agevolato, mentre per quello successivo, da effettuare entro un anno dalla cessione del precedente immobile, sarebbe richiesta soltanto la destinazione ad abitazione principale, senza alcun termine; peraltro, nel caso in oggetto, il secondo immobile acquistato era anche locato, fin dal rogito, e per questo oggettivo impedimento non era stato possibile adibirlo prontamente ad abitazione principale.

La Cassazione ha sottolineato che esiste una differenza tra le condizioni previste dal comma 1 della nota II-bis) rispetto a quelle richieste dal quarto comma, che espressamente subordina il riconoscimento del beneficio fiscale all'acquisto di un immobile "da adibire a propria abitazione principale" (locuzione non contenuta invece nel primo comma): tale locuzione letteralmente dispone nel senso che l'acquirente debba risiedere anagraficamente nella abitazione acquistata entro l'anno dalla vendita della precedente «prima casa».

La differenza, quindi, sta nel fatto che, con riferimento al primo acquisto, il comma 1 della nota II-bis) prevede soltanto che il contribuente debba dichiarare al momento del rogito di "volere stabilire la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato", mentre per il secondo acquisto, il quarto comma della ridetta nota II-bis), come poc'anzi rimarcato, stabilisce che il contribuente deve acquistare entro un anno il nuovo immobile "da adibire a propria abitazione principale": tale differenza è stata spiegata con l'intenzione del legislatore di evitare che l'agevolazione vada a favorire non l'acquisto di un bene primario costituzionalmente tutelato, bensì vada a favorire intenzioni speculative (nello stesso senso depone Cass., sent. n. 13343/2016).

Applicando i predetti principi al caso di specie, la Cassazione ha stabilito che, da un lato, il contribuente non aveva tempestivamente adibito il nuovo immobile a propria abitazione principale, ovvero entro l'anno dalla vendita della precedente "prima casa", e, dall'altro, la circostanza che l'immobile fosse locato a terzi non era affatto sopravvenuta, imprevedibile e non dipendente dalla volontà dell'acquirente stesso, atteso che era già conosciuta al momento dell'acquisto (insomma non poteva valere l'esimente della forza maggiore).

Volendo trarre delle conclusioni dalla giurisprudenza sin qui delineata si potrebbe analizzare il caso più ricorrente, ovvero quello di un contribuente che acquista un immobile con l'agevolazione "prima casa" e poco dopo (comunque entro un quinquennio), per qualsivoglia motivo personale, lo rivenda, e successivamente entro un anno acquisti un nuovo immobile per non decadere dai benefici fiscali.

In questo caso il contribuente deve necessariamente trasferire la residenza entro diciotto mesi dal primo acquisto presso il Comune di ubicazione del primo o del secondo immobile, secondo la posizione giurisprudenziale illustrata per prima nei precedenti paragrafi; invece, secondo la Cass., sent. n. 30925/2019, il contribuente "deve risiedere anagraficamente nell'abitazione acquistata entro l'anno dalla vendita della precedente "prima casa": a ben vedere, dato il tenore letterale di quest'ultima pronuncia, quindi, non basta, come affermato dagli arresti precedenti, che il contribuente trasferisca la residenza entro diciotto mesi nel Comune di ubicazione del primo immobile, perché deve invece poi comunque trasferire la residenza presso il secondo immobile entro un anno dalla vendita del primo e, peraltro, non genericamente nel Comune del secondo immobile, ma proprio specificamente presso tale secondo immobile.

Evidentemente le condizioni poste dalla Cass., sent. n. 30925/2019 sono molto più restrittive di quelle individuate dalla giurisprudenza pregressa in materia.