

SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GIULIANA BATTISTI
FERDINANDO DE FLORA
LISSETTE BARBA
LUCA MORRONI
STEFANIA MACI
FRANCESCA GRECO
CLAUDIA MANDOLESI

News per i clienti dello Studio

N. 45
11 ottobre 2022

Condizioni agevolative per acquisto prima casa: orientamenti giurisprudenziali

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, con due ordinanze (Cass. 9.9.2022 n.26604 e Cass. 14.9.2022 n. 27000), **la Corte di Cassazione ha fornito alcuni chiarimenti sulle condizioni per l'accesso all'agevolazione prima casa**. Nell'ordinanza 10.9.2022 n. 26604, la Corte di Cassazione ha affermato che **non decade dall'agevolazione prima casa il contribuente che, prima dei 18 mesi dall'acquisto dell'immobile in costruzione, abbia inoltrato all'Amministrazione finanziaria una istanza di interpello**, per domandare se il trasferimento della residenza **dovesse avvenire entro 18 mesi dal rogito**, ovvero in un termine diverso, tenendo conto che l'immobile non era ultimato, **e si sia sentito rispondere che**, in caso di acquisti "al rustico" il termine (18 mesi) **per il trasferimento della residenza decorre dall'ultimazione dei lavori**. La risposta all'interpello preventivo, infatti, ha **efficacia vincolante per l'Amministrazione finanziaria con riferimento al caso oggetto di interpello**. Inoltre, nel caso di specie, al tempo dei fatti sussistevano le condizioni di incertezza che legittimavano l'interpello. Nell'ordinanza 14.9.2022 n. 27000, la Corte di Cassazione ha ricordato che **la titolarità di un altro immobile già acquistato con l'agevolazione prima casa esclude la possibilità di accedere al beneficio su un nuovo acquisto, senza che possa avere rilevanza il mandato a vendere** (attribuito al coniuge) **avente ad oggetto la "vecchia" prima casa**, in quanto esso non ha effetti traslativi della proprietà che resta, intatta, in capo al titolare. Il caso di specie era riferito ad un **acquisto avvenuto nel 2014 ed era, quindi, anteriore all'introduzione**, nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, del comma 4-bis, **che ha consentito l'acquisto agevolato** anche ove la condizione richiesta dalla lett. c) non sia soddisfatta, purché l'acquirente, **entro 1 anno dal nuovo acquisto agevolato, alieni la ex "prima casa"**.

Premessa

Con due ordinanze (Cass. 9.9.2022 n. 26604 e Cass. 14.9.2022 n. 27000), **la Corte di Cassazione ha fornito alcuni chiarimenti sulle condizioni per l'accesso all'agevolazione prima casa**.

Condizioni agevolative

Va ricordato che, a norma della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, per **poter applicare il beneficio prima casa sull'acquisto di abitazioni di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, è necessario che:**

- **l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza** (la dichiarazione sull'impegno a trasferire la residenza deve essere espressa a pena di decadenza in atto) **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 acquistato come prima casa sul territorio italiano);
- **nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;**
- **nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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 agevolazioni "prima casa"** (tale condizione, a partire dall'1.1.2016, può non essere soddisfatta al momento dell'atto, purché l'acquirente alieni la "vecchia" prima casa entro 1 anno dal "nuovo" acquisto agevolato).

Trasferimento della residenza nell'immobile in costruzione ed efficacia dell'interpello

La pronuncia Cass. 9.9.2022 n. 26604 riguarda la **condizione relativa alla residenza** (lett. a) della Nota II-bis).

Osserva

Nel caso di specie, in particolare, **il contribuente aveva acquistato un immobile in corso di costruzione**, impegnandosi in atto a **trasferire la residenza entro 18 mesi**. Prima dello scadere del termine, però, egli aveva inoltrato all'Agenzia delle Entrate **un'istanza di interpello preventiva domandando se**, trattandosi di immobile in costruzione, **i 18 mesi per il trasferimento decorressero dal rogito o da un momento diverso**, sentendosi rispondere che, in caso di acquisti **"al rustico"** il termine (18 mesi) **per il trasferimento della residenza decorre dall'ultimazione dei lavori**.

L'effettivo trasferimento della residenza, quindi, **era avvenuto poco meno di tre anni dopo il rogito**. *In questo contesto - afferma la Corte di Cassazione - l'avviso emesso dall'Agenzia delle Entrate per accertare la decadenza per mancato trasferimento della residenza entro 18*

mesi non è legittimo, in quanto la risposta all'interpello preventivo ha efficacia vincolante per l'Amministrazione finanziaria con riferimento al caso oggetto di interpello.

Novità nel godimento del beneficio e mandato a vendere

L'ordinanza 14.9.2022 n. 27000 riguarda la condizione della "novità" del beneficio prima casa, richiesta dalla lett. c) della Nota II-bis, **in base alla quale è necessario che l'acquirente non sia titolare di altra abitazione già acquistata con il beneficio.**

Osserva

Nella pronuncia in commento, la Corte di Cassazione ha chiarito che, al fine del soddisfacimento di questa condizione, **non è sufficiente che l'acquirente abbia stipulato un mandato a vendere avente ad oggetto la "ex prima casa", in quanto il mandato ha meri effetti obbligatori ma l'abitazione resta nella piena titolarità del mandante fino all'effettiva vendita.**

Limite temporale per alienare la ex prima casa

Va rilevato che il caso oggetto dell'ordinanza n. 27000/2022 era riferito ad **un acquisto avvenuto nel 2014, ovvero in un periodo anteriore all'introduzione del comma 4-bis nella Nota II-bis, che ha consentito l'acquisto agevolato anche ove la condizione richiesta dalla lett. c) non sia soddisfatta, purché l'acquirente, entro 1 anno dal nuovo acquisto agevolato, alieni la ex "prima casa".**

Osserva

Il principio sancito dall'ordinanza in commento resta, però, valido anche oggi, **nei limiti in cui sancisce che il mandato non integra un'alienazione della ex prima casa, anche se, oggi, è cambiato il termine in cui l'alienazione deve perfezionarsi, posto che la condizione:**

- ➔ **doveva essere realizzata "al momento del rogito",** secondo le norme vigenti al tempo dei fatti di causa;
- ➔ **deve essere soddisfatta entro 1 anno dal rogito,** secondo le norme oggi vigenti.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti