Ordinanza del 27/09/2018 n. 23236 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Imposta di registro - Agevolazioni prima casa - Svolgimento dell'attività lavorativa nel comune di ubicazione dell'immobile - Dichiarazione nell'atto di acquisto - Presupposto - Verifica.

Massima:

In tema imposta di registro e di fruizione dell'agevolazione prima casa, il contribuente deve invocare, a pena di decadenza, al momento della registrazione dell'atto di acquisto, alternativamente, il criterio della residenza o quello della sede effettiva di lavoro, dovendosi valutare la spettanza del beneficio: nel primo caso, in base alle risultanze delle certificazioni anagrafiche e, nel secondo, alla stregua dell'effettiva sede di lavoro. Ne consegue che decade dall'agevolazione il contribuente che non abbia indicato, nell'atto notarile, di volere utilizzare l'abitazione in luogo di lavoro diverso dal comune di residenza. Ciò anche per consentire all'Amministrazione Finanziaria di verificare la sussistenza dei presupposti del beneficio provvisoriamente riconosciuto.

Massima redatta a cura del CERDEF

Testo:

RITENUTO IN FATTO

L'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR del Lazio, n. 4416/14/16 dep. il 6.7.2016, che ha accolto l'appello del contribuente in controversia su impugnazione da parte di I.S., di avviso di liquidazione, con il quale veniva recuperata l'intera aliquota Iva in relazione ad acquisto di immobile effettuato nell'anno 2009 da adibire a prima casa, per supposta mancanza dei requisiti per usufruire dell'agevolazione.

In particolare la CTR ha ritenuto sussistenti le condizioni per l'applicazione dell'aliquota agevolata per il contribuente, "al di là dell'errata dichiarazione resa in sede di rogito di essere residente nel Comune nel quale era ubicato l'immobile", in quanto lo spostamento delle residenza era avvenuto nei diciotto mesi dall'acquisto, come da successivo atto di rettifica; il I. aveva altresì rettificato l'originaria dichiarazione di non avere altri immobili nel Comune con successiva dichiarazione, nella quale ammetteva di essere proprietario pro quota, a seguito di

apertura della successione della madre, della casa familiare, della quale non aveva disponibilità essendo gravata da diritto di abitazione del padre.

Il contribuente si costituisce con controricorso e deposita memoria.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con l'unico motivo l'Agenzia deduce violazione dell'art. 1 nota 2^ bis tariffa parte 1^ all. al D.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 360 c.p.c., n. 3, mancando nell'atto di compravendita l'espressa dichiarazione - prevista a pena di decadenza - di voler trasferire la residenza entro 18 mesi nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato; e che nell'atto il titolare avesse dichiarato di non essere titolare di altri immobili, dichiarazione risultata mendace.

2. Il motivo è fondato e va accolto.

Per l'applicazione dell'agevolazione c.d "prima casa", oltre al presupposto oggettivo di non possedere altri immobili, devono coesistere anche i requisiti soggettivi previsti dalla nota 2-bis, tariffa parte 1^ all. al D.P.R. n. 131 del 1986, di cui alle lettere a), b) e c), la cui sussistenza deve essere dichiarata nell'atto notarile. Si è sul punto formata una giurisprudenza consolidata secondo cui la fruizione del beneficio per l'acquisto della prima casa è subordinata alla manifestazione (espressa nell'atto di acquisto) della volontà di fruire di quella riduzione: tale richiesta, pertanto, suppone necessariamente la "dichiarazione" dell'acquirente (contribuente) della sussistenza di tutte le condizioni contemplate dalle specifiche norme per godere dell'agevolazione (sentenze n. 26259/10, n. 10807/12, n. 15959/2013).

Più recentemente Cass. n. 13850 del 31/05/2017 ha affermato, con principio qui condiviso, che "in tema di beneficio fiscale relativo all'acquisto della prima casa, il contribuente deve invocare, a pena di decadenza, al momento della registrazione dell'atto di acquisto, alternativamente, il criterio della residenza o quello della sede effettiva di lavoro, dovendosi valutare la spettanza del beneficio, nel primo caso, in base alle risultanze delle certificazioni anagrafiche e, nel secondo, alla stregua dell'effettiva sede di lavoro".

Ne consegue che decade dall'agevolazione il contribuente che non abbia indicato, nell'atto notarile, di volere utilizzare l'abitazione in luogo di lavoro diverso dal comune di residenza". Ciò anche per consentire all'Amministrazione Finanziaria di verificare la sussistenza dei presupposti del beneficio provvisoriamente riconosciuto (Cass. n. 6501 del 16/03/2018).

La sentenza va conseguentemente cassata con rinvio alla CTR del Lazio, in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla CTR del Lazio, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 20 giugno 2018.

Depositato in Cancelleria il 27 settembre 2018

Documenti citati

Elenco citati

Questo documento non contiene citati.

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza