

## Giustizia & Sentenze

Il commento alle principali sentenze

N.  
51

29.06.2017

### Prima casa: non decade chi edifica sul terreno di proprietà

In caso di rivendita infraquinquennale il bonus “prima casa” resta per chi costruisce sul terreno di proprietà un immobile utilizzabile come abitazione principale

**Categoria:** Immobili

**Sottocategoria:** Agevolazioni prima casa

Secondo costante orientamento della Cassazione, nel caso di vendita prima di cinque anni, il contribuente conserva i benefici cosiddetti “prima casa”, se, **entro un anno**, costruisce un immobile utilizzabile come abitazione principale su un **terreno di sua proprietà**, acquistato **anche prima** dell'alienazione infraquinquennale.

#### Premessa

Secondo costante orientamento della Cassazione, nel caso di vendita prima di cinque anni, il contribuente conserva i benefici cosiddetti “prima casa”, se, **entro un anno**, costruisce un immobile utilizzabile come abitazione principale su un **terreno di sua proprietà**, acquistato **anche prima** dell'alienazione infraquinquennale.

L'Agenzia delle Entrate ha recepito questo indirizzo interpretativo con la **Risoluzione n. 13 del 26/01/2017**.

#### Requisiti per l'agevolazione

L'articolo 1, Nota II-bis, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico dell'imposta di registro) dispone l'assoggettamento a tassazione agevolata degli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione iscritte in categoria catastale **diversa** da A/1, A/8, A/9 (oppure, secondo la norma previgente, di

case di abitazione “non di lusso”) e degli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse.

La normativa sull'agevolazione “prima casa” è stata modificata dall'articolo 10 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, il quale ha **eliminato** il riferimento alle caratteristiche “non di lusso” che l'immobile deve possedere per beneficiare dell'agevolazione, così come specificate dal D.M. del 2 agosto 1969, ed ha vincolato la concessione del beneficio alle categorie catastali **diverse da**:

- A1 (abitazioni signorili);
- A8 (ville);
- A9 (castelli e palazzi di pregio).

Perciò, per usufruire delle agevolazioni “prima casa”, l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazioni di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

La tipologia immobiliare non rappresenta l'unica condizione richiesta ai fini dell'accesso al regime di favore.

La norma agevolatrice stabilisce:

- a) che 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 d'acquisto;
- b) nell'atto d'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;

- c) 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 agevolazioni previste dalla normativa vigente o da quella anteriore.

#### Possidenza di altro immobile "agevolato"

Nel testo vigore dal 1° gennaio 2016, la norma agevolatrice riconosce la possibilità di fruire dell'agevolazione "prima casa" anche nel caso di possidenza di un altro immobile "agevolato", a patto che quest'ultimo sia alienato **entro un anno** dalla data dell'acquisto del "nuovo" immobile. In caso contrario si ha la **revoca** dei benefici.

La perdita dei benefici fiscali "prima casa" si può configurare anche in caso di **vendita infraquinquennale**.

#### Rivendita entro un quinquennio dall'acquisto

Ai sensi della Nota II-bis, articolo 1, **comma 4**, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, qualora l'abitazione sia **alienata prima del decorso del termine di cinque anni** dalla data dell'acquisto, l'acquirente **decade** dal regime di favore, con conseguente applicazione delle imposte in misura ordinaria oltre alla debenza di sanzioni e interessi.

La perdita dei benefici, tuttavia, **non si configura** laddove il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Ebbene, sul tema della decadenza per la **rivendita entro un quinquennio** dall'acquisto esiste un consolidato orientamento della Corte di Cassazione che è stato recentemente recepito dall'Amministrazione Finanziaria.

Rivendita del primo immobile nel quinquennio - **Costruzione entro l'anno di un immobile destinato ad abitazione principale su terreno di proprietà** – Decadenza esclusa

**Cass. Civ. Sez. V,  
n. 18211/2016**

In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, il contribuente che nel quinquennio abbia rivenduto l'immobile evita la decadenza non solo se entro l'anno successivo acquisti un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, **ma anche se realizzi**, eseguendo almeno il rustico, comprensivo delle mura perimetrali e della copertura completa, su un terreno di sua proprietà, **acquistato prima o dopo l'alienazione infraquinquennale**, la propria abitazione

	principale, di cui diventa proprietario in virtù del principio dell'accessione, atteso che l'art. 1, Nota II-bis della parte prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 non distingue tra acquisti a titolo originario e derivativo.
<b>Cass. Civ. Sez. VI - T n. 13550/2016</b>	In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, non incorre nella decadenza il contribuente che, entro un anno dall'alienazione infraquinquennale del primo immobile per il quale aveva fruito dei benefici fiscali in oggetto, <b>abbia a realizzare su un proprio terreno</b> un fabbricato, dando poi <b>concreta attuazione</b> al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale. E ciò a prescindere dall'epoca d'acquisto di detto terreno - <b>sia essa anteriore o posteriore all'alienazione del primo immobile adibito a "prima casa"</b> - e in virtù del principio dell'accessione, il quale comporta l'acquisto della proprietà della costruzione ivi realizzata e incorporata a titolo originario, quale successivo incremento dell'originario immobile posseduto.
<b>Cass. Civ. Sez. V n. 24253/2015</b>	In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, il contribuente che nel quinquennio abbia rivenduto l'immobile evita la decadenza non solo se entro l'anno successivo acquisti un nuovo immobile, da adibire ad abitazione principale, ma anche se, <b>tramite un appalto</b> , realizzi su un proprio terreno, <b>acquistato prima o dopo l'alienazione infraquinquennale</b> , la propria abitazione principale, di cui diventa proprietario in virtù del principio dell'accessione, atteso che l'art. 1, Nota II-bis della parte prima della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 non distingue tra acquisti a titolo originario e derivativo.



L'Agenzia delle Entrate, preso atto delle pronunce di legittimità appena citate, ha emanato la **Risoluzione n. 13 del 26/01/2017** in cui si legge: *"Alla luce del costante orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità si deve quindi ritenere che nel caso in cui venga alienato l'immobile acquistato con i benefici prima casa, la costruzione di un immobile ad uso abitativo, classificabile in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'alienazione, su di un terreno di cui il contribuente **sia già proprietario** al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato, costituisca presupposto idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio. Ulteriore presupposto è costituito **dall'utilizzo del nuovo immobile come***

**dimora abituale del contribuente**, come già chiarito con Circolare n. 31/E del 7 giugno 2010 e precisato più volte dalla Corte di Cassazione.”

Secondo precedenti documenti di prassi (Ris. n. 44/E del 2004; Circ. n. 38/E del 2005), la decadenza dal beneficio, nel caso di rivendita entro il quinquennio, è impedita nel caso in cui il contribuente **provveda all'acquisto di un terreno** sul quale venga realizzato, **entro un anno dalla vendita**, un immobile utilizzabile come abitazione principale.

Molti contribuenti, in sede di giudizio, si sono difesi sostenendo che l'effetto impeditivo della decadenza dall'agevolazione si verifica anche nella diversa ipotesi di edificazione di un immobile da adibire ad abitazione principale su di un terreno **di cui si sia già proprietari**. Ora la Risoluzione n. 13/E del 2017 **riconosce la validità** di questa tesi.

Al riguardo, l'Amministrazione scrive: *“La Suprema Corte ha inteso precisare invero che **non assume rilevanza il momento di acquisizione** del terreno sul quale dovrà sorgere l'immobile da adibire ad abitazione principale, **ritenendo sufficiente**, affinché il contribuente conservi i benefici fiscali previsti per l'acquisto della c.d. 'prima casa', che entro un anno dall'alienazione del primo immobile per il quale ne aveva fruito, abbia a realizzare **su un proprio terreno un fabbricato, dando concreta attuazione** al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale”* (Ris. 13/E/17 cit.).

Ciò che rileva, dunque, al fine d'impedire la decadenza dall'agevolazione, è unicamente l'**edificazione** di un immobile da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla cessione infraquinquennale del precedente immobile.

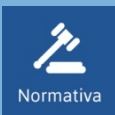
### Una recente sentenza della CTR di Roma

L'ipotesi della vendita infraquinquennale, con costruzione su un terreno di proprietà di un immobile utilizzabile come abitazione principale, è anche al centro di una recente pronuncia della CTR di Roma; si tratta della **sentenza n. 1462/06/17**.

### Il caso

La CTR di Roma ha riformato la sentenza di *prime cure* che ha ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione a fini IVA che l'Agenzia delle Entrate ha emesso a fronte della **revoca** dell'aliquota agevolata sull'abitazione principale del contribuente, in ragione della rivendita prima di cinque anni **senza acquisto** di altra abitazione **entro un anno**.

La CTR ha rilevato come, nel caso di specie, si *“deve tenere conto del fatto che la nuova abitazione principale del contribuente non è stata acquistata dallo stesso (entro o dopo l'anno dalla cessione della prima), **bensì costruita ex novo, e risulta in atti certificato il***



**completamento della costruzione in data 25.3.2010. Con il che si può dire integrata la fattispecie diversa da quella del riacquisto dopo la vendita della originaria abitazione principale, consistente nella costruzione di una nuova abitazione con tale destinazione per la quale, si rammenta, il rispetto dei termini di legge richiesti per continuare a fruire dell'imposizione agevolata si realizza a condizione che tale nuova costruzione sia completata entro un anno dalla rivendita di quella per la quale già si è fruito della agevolazione, come chiarito anche in sede interpretativa dall'Amministrazione Finanziaria (Ris. 44/E dell'Agenzia delle Entrate del 16.3.2004)."**

Perciò, a dispetto di quanto deciso dai primi giudici, la CTR capitolina ha ritenuto fondata l'impugnazione del contribuente.

Ne è derivata la riforma della sentenza appellata, con annullamento dell'avviso di liquidazione dell'Amministrazione Finanziaria in materia di IVA.

Nota II-bis) articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986

**In vigore dal 1° gennaio 2016**

*Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione **non di lusso** e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le **seguenti condizioni**:*

*a) che l'immobile sia 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 acquistato 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;*

*b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari **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;*

*c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari **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** di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348,*

all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243 .

2. In caso di cessioni **soggette ad imposta sul valore aggiunto** le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, **delle pertinenze dell'immobile** di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di **dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito** degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo **prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto**, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale **nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento** delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni **soggette all'imposta sul valore aggiunto**, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare 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, nonché irrogare la **sanzione amministrativa, pari al 30 per cento** della differenza medesima. **Sono dovuti gli interessi di mora** di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni **non si applicano** nel caso in cui il contribuente, **entro un anno** dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, **proceda all'acquisto di altro immobile** da adibire a propria abitazione principale.

**4-bis.** L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente **non soddisfa il requisito di cui alla lettera c)** del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), **a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto**. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.[...]

### Riferimenti normativi, di prassi e giurisprudenziali

- Art. 1, Parte Prima, Nota II-bis, Tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1986, n. 131;
- Agenzia delle Entrate: Risoluzione n. 13 del 26/01/2017 della Direzione Centrale affari legali, contenzioso e riscossione;
- Agenzia delle Entrate: Circolare n. 12/E dell'8/04/2016;
- Agenzia delle Entrate: Guida all'acquisto della casa – Marzo 2017;
- Cass. Civ. Sez. V n. 18211/2016;
- Cass. Civ. Sez. VI - T n. 13550/2016;
- Cass. Civ. Sez. V n. 24253/2015;
- CTR del Lazio Roma sent. n. 1462/06/17.

*- Riproduzione riservata -*