

01 settembre 2015

Agevolazioni prima casa: le regole per la famiglia

In caso di acquisto, in comunione legale, di una casa, il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile è riferito alla famiglia.

La normativa sostanziale in materia di diritto di famiglia prevede, all'art. 143, 2° comma, c.c., l'obbligo, tra gli altri, alla **coabitazione**; d'altra parte il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, Testo unico dettato in materia di imposta di registro per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere, a fronte di aliquote pari al 9% o al 12%, prevede una consistente agevolazione, con un'aliquota al 2% (alla Tariffa I, Parte prima Atti soggetti a registrazione in termine fisso, Articolo 1, nota II-bis introdotta con il D.L. 22 maggio 1993, n. 155 così come convertito in legge dalla L. 19 luglio n. 243) per l'ipotesi in cui «**l'immobile**» oggetto della compravendita «**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**».

Insomma: vi è una netta connessione tra l'acquisto dell'immobile oggetto dell'agevolazione fiscale e la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile stesso: che dire allora dell'ipotesi in cui l'acquisto avvenga in famiglia? Laddove, infatti, l'acquisto avvenga ad opera di un coniuge in **comunione dei beni**, si pone l'esigenza di capire quali possibilità vi siano di mantenere o perdere (con la conseguenza di doverli addirittura rimborsare) i risparmi realizzati tramite il beneficio derivante dall'aliquota agevolata. La comunità familiare potrebbe infatti non coincidere con la residenza anagrafica dei suoi componenti, potendosi dare il caso di due coniugi che, pur convivendo regolarmente, mantengano ad altri fini residenze diverse. Se così è non vi è motivo di revocare i benefici eventualmente riconosciuti, visto che la dichiarazione avviene ad opera del coniuge che stipula l'atto, cadendo l'immobile oggetto dell'acquisto in proprietà comune al coniuge in comunione dei beni, secondo la regola generale ex art. 177 del codice civile, ove è previsto che costituiscono, tra gli altri, «*oggetto della comunione gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio*».

In estrema sintesi, laddove uno dei due coniugi in comunione dei beni realizzi l'acquisto di un immobile, ivi prendendovi la residenza, risultano preclusi i benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa solamente nel caso in cui risulti che i coniugi non abbiano costituito, nell'immobile acquistato, la comunità familiare. A chiarirlo definitivamente è la Quinta Sezione della Corte di Cassazione con la sentenza n. 16026 emessa in data 29 luglio 2015, nella quale, ricordandosi che trattasi di un indirizzo già in precedenza assunto dalla Stessa Suprema Corte, si precisa che «*in tema di perdita dell'agevolazione fiscale sul pagamento dell'imposta di registro per l'acquisto della prima casa, in fattispecie relativa a coniugi in regime di comunione di beni dei quali uno solo ha trasferito la propria residenza nell'immobile acquistato, questa Corte ha affermato che (Sez. 5, Sentenza n. 16355 del 28/06/2013) "In tema di imposta di registro e dei relativi benefici per l'acquisto della prima casa, ai fini della fruizione degli stessi, ai sensi della L. 4 maggio 1985, n. 118, art. 2, il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile va riferito alla famiglia, con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza anagrafica in tale Comune, e ciò in ogni ipotesi in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ai sensi dell'art. 177 del codice civile, quindi sia in caso di acquisto separato che in caso di acquisto congiunto del bene stesso*». Questa decisione risulta particolarmente rilevante alla luce del fatto che, proprio nel caso deciso dalla Suprema Corte, l'Agenzia delle Entrate competente per territorio aveva sanzionato il contribuente, il quale è

dovuto giungere in Cassazione per vedersi riconoscere il diritto che sia la Commissione Tributaria Provinciale che la Commissione Tributaria Regionale gli avevano negato.