



*C&P Account Management
Studio Commerciale Tributario*

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

Ai gentili clienti e Loro Sedi

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**

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO
Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

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

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccinari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it