

Giurisprudenza

Comprata all'asta, è "prima casa" solo se dichiarato tempestivamente

L'acquirente in sede di vendita forzata ha diritto alle stesse agevolazioni fiscali, relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, di chi acquista in libero mercato



La Corte di cassazione ha fissato al momento della registrazione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione il termine entro il quale il contribuente può richiedere l'applicazione delle agevolazioni "prima casa".

I giudici di legittimità hanno stabilito che le manifestazioni di volontà connesse al godimento dei benefici fiscali, attenendo ai presupposti dell'agevolazione, vanno rese anche quando il contribuente si renda acquirente in sede di vendita forzata, esplicitandole, nelle dovute forme, prima della registrazione del decreto di trasferimento.

Questo il principio di diritto desumibile dalla sentenza della sezione tributaria della Corte di cassazione, n. 9569, depositata il 19 aprile 2013.

I fatti in causa

A seguito del decreto del giudice dell'esecuzione di un tribunale pugliese, veniva trasferita un'unità immobiliare a un contribuente, il quale, successivamente, chiedeva all'ufficio finanziario competente il rimborso delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, assolute in eccesso, poiché riteneva che gli spettassero i benefici "prima casa", per ottenere i quali aveva presentato una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

A seguito del diniego da parte dell'ufficio, il contribuente adiva la giurisdizione tributaria.

Le Commissioni tributarie competenti, sia in prime che in seconde cure, accoglievano le doglianze della parte privata, ritenendo, in ogni caso, tempestiva la dichiarazione del contribuente.

La prospettazione dell'ufficio

Ricorreva per cassazione l'Agenzia delle Entrate, censurando la pronuncia della Ctr della Puglia per non aver considerato che il termine ultimo, entro il quale il contribuente doveva dichiarare di possedere i requisiti previsti per la disciplina agevolativa, nelle ipotesi in cui l'immobile fosse stato trasferito con provvedimento del giudice, doveva coincidere con l'atto di registrazione.

Le motivazioni della pronuncia

Nell'accogliere la tesi dell'ufficio, la Cassazione ricorda che, per fruire dei benefici fiscali "prima casa", il contribuente deve necessariamente manifestare, al momento del rogito, le dichiarazioni previste dalla nota *Il-bis* della Tariffa allegata al Dpr 131/1986.

In particolare, l'acquirente deve dichiarare:

- di volersi trasferire nel Comune dove si trova l'immobile
- di non godere di altri diritti reali su immobili siti nello stesso Comune
- di non aver già fruito dei medesimi benefici.

Quanto al caso controverso, la Corte ritiene che esso sia un'eccezione rispetto al principio generale, secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento della stipulazione non è perduta, ma è possibile, con ovvi limiti temporali, rimediare all'erronea tassazione (*cf*r Cassazione 10354/2007 e 14117/2010).

Indi, l'enunciazione del principio di diritto in uno con il chiarimento di quali siano questi limiti temporali: l'acquirente, in sede di vendita forzata, può godere dei benefici fiscali "prima casa", ma solo entro la data di registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione.

Osservazioni conclusive

La sentenza in esame parte dall'assunto secondo cui l'acquirente in sede di vendita forzata non deve essere discriminato rispetto a colui che acquisti in libero mercato, dovendo – di contro – essere valorizzato il "progetto abitativo" di entrambe le tipologie di compratori, con consequenziale diritto all'applicazione delle imposte d'atto in misura ridotta.

Nello stesso senso, a chi compra da vendita forzata, pur contemperando le peculiarità della fattispecie, non può essere concessa la "libertà" di usufruire della disciplina agevolativa *ad nutum*.

In tale denegata ipotesi, infatti, verrebbero meno imprescindibili esigenze di certezza delle situazioni giuridiche.

Pertanto, il termine ultimo entro il quale l'acquirente deve dichiarare "prima casa" viene fatto coincidere al momento della

registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione.

Di norma, infatti, tali acquirenti manifestano di voler godere dei benefici fiscali in oggetto già in sede di asta o al termine della stessa o, al più tardi, in sede di redazione della bozza di decreto di trasferimento.

È con la registrazione del decreto, infatti, che si realizza l'effetto traslativo, tipico della proprietà: dunque, qualora la dichiarazione intervenisse successivamente, sarebbero irrimediabilmente compromessi i disposti normativi di cui alle lettere b) e c) della nota II-bis della tariffa allegata al Dpr 131/1986, che prescrivono che le manifestazioni di volontà vanno rese "all'atto dell'acquisto".

Alla luce di quanto detto, l'accettazione di una dichiarazione "prima casa" su un immobile di cui il dichiarante sia già proprietario, come riteneva il contribuente nel caso *de quo*, avrebbe consentito una grave distorsione del sistema agevolativo, come disegnato dal legislatore, e l'avallo di inaccettabili interpretazioni *contra legem*.

Martino Verrengia

pubblicato Mercoledì 8 Maggio 2013
