

Studio Legale Augeri

Via Boccaccio n. 2B - 20090 Cesano Boscone (MI)
Tel. 02/ 48.60.02.53 - Fax. 02/ 48.60.14.86
P.iva: 10441750154 - Cod. Fiscale: GRAPMS49S13B429Z
E-mail: info@studiolegaleaugeri.eu - Sito-Web: www.studiolegaleaugeri.eu

Avv. Primo Augeri
Patrocinante in Cassazione
Avv. Matteo Sances
Dott. Diego Conte

ANCHE CHI È GIÀ PROPRIETARIO DI UN IMMOBILE PUÒ GODERE DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Questo è sostanzialmente il parere espresso dalla Corte di Cassazione con la recentissima ordinanza n. 100/2010.

La vicenda esaminata dalla Corte fa riferimento a una contribuente, già proprietaria di un immobile, che, dopo aver acquistato un secondo immobile, aveva presentato istanza di rimborso della maggiore imposta di registro versata a causa del mancato riconoscimento del beneficio “*prima casa*” con riferimento a questo secondo immobile.

Con l’ordinanza in commento la Corte censura l’operato dell’Agenzia delle Entrate che aveva rigettato l’istanza di rimborso. Ciò perché, sostiene la Corte, “*l’art. 1, quarto comma, e nota II bis, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 – nel precedere, tra le altre condizioni per l’applicazione dell’aliquota ridotta dell’imposta di registro, la non possidenza di altra abitazione – si riferisce, anche alla luce della ratio della disciplina ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che ricorre il requisito dell’applicazione del beneficio anche nell’ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia*”.

In altre parole, la Corte ha affermato che ai fini dell’imposta di registro non è rilevante il possesso in generale di immobili, quanto il possesso di immobili che abbiano caratteristiche tali da rispondere efficacemente alle esigenze abitative dei loro proprietari e delle loro famiglie. Con ciò, la Corte di Cassazione ha confermato una propria linea interpretativa di tipo *soggettivo* già affermata in alcune precedenti pronunce (es. n. 11564/2006 e n. 2418/2003).

Come già rilevato nella stampa specializzata, tuttavia, l’ordinanza commentata non comporta l’automatica attribuzione del beneficio.

Per godere, infatti, dell’imposta ridotta al 3% anziché al 7% del valore dell’immobile (oltre alle ulteriori agevolazioni), occorre soddisfare tutte le condizioni previste dalla nota II bis all’art. 1 sopra citato.

Via Boccaccio n. 2B - 20090 Cesano Boscone (MI)
Tel. 02/ 48.60.02.53 - Fax. 02/ 48.60.14.86
P.iva: 10441750154 - Cod. Fiscale: GRAPMS49S13B429Z
E-mail: info@studiolegaleaugeri.eu - Sito-Web: www.studiolegaleaugeri.eu

Studio Legale Augeri

Via Boccaccio n. 2B - 20090 Cesano Boscone (MI)
Tel. 02/ 48.60.02.53 - Fax. 02/ 48.60.14.86
P.iva: 10441750154 - Cod. Fiscale: GRAPMS49S13B429Z
E-mail: info@studiolegaleaugeri.eu - Sito-Web: www.studiolegaleaugeri.eu

Avv. Primo Augeri
Patrocinante in Cassazione
Avv. Matteo Sances
Dott. Diego Conte

Innanzitutto (salvo i casi particolari descritti nella stessa nota II bis), occorre essere residenti nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare o dichiarare di diventarlo nei successivi 18 mesi. In alternativa, l'agevolazione è concessa anche nei casi in cui l'immobile si trovi nel Comune in cui il soggetto lavora abitualmente: in tal caso non è necessario il trasferimento della residenza.

In secondo luogo, è necessario non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione (soggettivamente intesa) nel medesimo Comune.

Infine, è necessario che il soggetto dichiari di non essere titolare, all'atto dell'acquisto, di altri immobili acquistati con il beneficio dell'agevolazione in commento, ovunque essi siano situati.

L'ordinanza commentata, quindi, pur non rappresentando la certezza di un godimento automatico del beneficio rappresenta sicuramente la possibilità per molti soggetti, fino ad ora penalizzati da una prassi diversa, di godere dell'agevolazione sia per gli acquisti futuri sia, attraverso la proposizione di un'istanza di rimborso, per gli acquisti passati.

Diego Conte