

## Sentenza del 21/02/2019 n. 919 - Comm. Trib. Reg. per il Lazio

### Intitolazione:

**Registro -. Agevolazione prima casa - Obbligo del cambio di residenza - Acquisto e rivendita prima del termine di 18 mesi - Acquisto di altro immobile - Trasferimento della residenza oltre i 18 mesi dal primo acquisto - Perdita dell'agevolazione - Consegue.**

### Massima:

In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della 1<sup>a</sup> casa non incorre in alcun tipo di decadenza il contribuente che nei diciotto mesi dal primo acquisto, pur non avendo stabilito la propria residenza nel comune dell'immobile originariamente acquistato, lo abbia rivenduto e ne abbia riacquistato entro un anno dall'alienazione un altro provvedendo a fissare la residenza nel comune ove ha acquistato il secondo immobile, come dichiarato nel successivo atto di compravendita, termini che, ove non rispettati, determinano la revoca delle agevolazioni. (G.T.)

*Riferimenti normativi: art. 1, Nota II bis, lett. a, Tariffa Parte prima all. d.P.R. 131/86.*

*Riferimenti giurisprudenziali: Cass. 20042/15.*

### Testo:

#### Svolgimento del processo

L'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Roma I ha proposto appello avverso la sentenza n. 24232/59/09 depositata in data 19/11/2015 con la quale è stato accolto il ricorso della sig.ra [redacted] avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta e di irrogazione delle relative sanzioni, n. 2007 IT006334000, con il quale sono state revocate le agevolazioni fiscali relative all'acquisto della prima casa, a causa del mancato cambio di residenza entro 18 mesi dall'acquisto dell'immobile. La CTP in realtà aveva ritenuto l'osservanza della disciplina prevista, da parte della ricorrente, in considerazione del fatto che la stessa, dopo l'acquisto della prima casa in data 6 marzo 2007, aveva rivenduto l'immobile in data 3 aprile 2008, prima dei 18 mesi per effettuare il cambio di residenza, e poi in data 22 dicembre 2008 ne aveva acquistato un altro trasferendovi la residenza in data 13 luglio 2009.

A sostegno dell'appello l'Ufficio ha sottolineato:

a) Violazione e falsa applicazione dell'art. 1, nota II bis, lett. a - Tariffa Parte prima all. DPR n. 131/86.

La ricorrente non ha ottemperato alla previsione, contenuta nel primo atto di compravendita del 6 marzo 2017 di trasferire la residenza entro diciotto mesi dalla data di acquisto. Nè varrebbe fare riferimento al rispetto del termine suddetto rispetto alla seconda compravendita, in quanto comunque non è stato rispettato il primo termine complessivo di diciotto mesi, in quanto il secondo acquisto e il relativo cambio di residenza è stato effettuato dopo due anni e quattro mesi, ben oltre il termine previsto dalla legge.

Si è ritualmente costituita l'appellata che ha integralmente contestato l'appello proposto sostenendo: a) l'inammissibilità del ricorso essendo stato l'atto proposto avverso la sentenza 24432/2015 e non avverso la sentenza 24232/15 e avverso la sig.ra [redacted] e non [redacted] b) il vizio di motivazione contestato sarebbe infondato, in quanto il trasferimento della residenza sarebbe intervenuto entro i diciotto mesi dall'acquisto della seconda casa e dopo la vendita della prima entro un anno dalla data di registrazione del primo atto di acquisto.

#### Motivi della decisione

Il ricorso è fondato.

Per quanto riguarda l'errore nell'indicazione dell'atto impugnato deve sottolinearsi che sin dal 13 giugno 2016 l'appellante ha segnalato alla CTR l'errore materiale contenuto nella sentenza impugnata indicata con il n. 24432 anziché con il n. 24232. Peraltro nella stessa richiesta di trattazione della causa in pubblica udienza la sig.ra [redacted] ha dato atto di esserle stato notificato l'atto di appello della Agenzia delle Entrate anche se formalmente ferito a [redacted]. Lo svolgimento del processo ha evidenziato come l'errore materiale non ha influito minimamente nella svolgimento della difesa da parte dell'effettiva convenuta.

Nel merito ritiene la Commissione che sia corretto il ragionamento effettuato dall'Agenzia. Il trasferimento della residenza deve avvenire entro diciotto mesi dall'acquisto, a meno che non sia sopravvenuta una causa di forza maggiore, che, in base agli elementi acquisiti non può rinvenirsi nella vendita della prima casa e nell'intervenuto acquisto di una seconda, cui poter attribuire lo stesso regime fiscale della prima. Proprio perché non è intervenuto nell'arco di tempo previsto. La giurisprudenza sul punto appare consolidata nel senso che in tema di benefici fiscali per l'acquisto della cd. *prima casa*, è consentito il mantenimento dell'agevolazione esclusivamente ove il trasferimento

della residenza nel Comune nel quale è ubicato l'immobile non sia tempestivo per causa sopravvenuta di forza maggiore, assumendo rilevanza, tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili. (Sez. 6 5, Ordinanza n. 26328 del 19/10/2018 Rv. 651435; Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 1588 del 23/01/2018; v. 647102 - 01). In modo più specifico, con riferimento al caso in esame è stato affermato che sempre in tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, non incorre in alcun tipo decadenza il contribuente che nei diciotto mesi dal primo acquisto, pur non avendo stabilito la propria residenza nel comune dell'immobile originariamente acquistato, lo abbia rivenduto e ne abbia acquistato, entro un anno dall'alienazione, un altro, provvedendo a fissare la residenza nel comune ove ha acquistato il secondo immobile, come dichiarato nel successivo atto di compravendita. (Sez. 5, Sentenza n. 20042 del 07110/2015, Rv. 636660 - 01). Deve essere pertanto applicato il **D.P.R. n. 131 del 1986**, ara I della tariffa, pane I, nota II bis n. 1, lett a), facendo leva sull'inosservanza da parte della contribuente dell'obbligo di trasferire la propria residenza nel comune dov'è ubicato l'immobile, oggetto delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto. Effettivamente, la realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio richiesto e provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto e costituisce un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco, il cui mancato assolvimento comporta la decadenza dell'agevolazione, salvo, tuttavia, che ricorra un'ipotesi di caso fortuito o di forza maggiore (orientamento pacifico, per l'affermazione del quale, vedi inoltre fra le varie, Cas.s. 19 dicembre 2013, n. 28401 e Cass. 29 settembre 2013, n. 26674). La Nota II bis dell'art. 1 della prima parte della tariffa allegata al citato DPR 1311986, nel testo vigente *ratione temporis*, così recita: "11-bis) 1. ai fini dell'applicazione l'aliquota del 4 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di lusso 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. 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, frutto, 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. In caso di dichiarazione mendace, o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui il 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 sovratassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. 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".

La contribuente ha addotto che debba essere applicato il disposto della nota 11 bis non potendosi ritenere maturata la decadenza della agevolazione goduta in relazione al primo acquisto immobiliare, per il solo fatto che la contribuente non aveva trasferito ivi la residenza, senza considerare che essa aveva trasferito la residenza nel secondo immobile acquistato, condizione questa imprescindibile per avere diritto a conservare l'agevolazione goduta per il primo acquisto.

Ciò posto, va rilevato che viene qui in considerazione il tema dei plurimi atti di rivendita e riacquisto di immobili da adibire a prima casa di abitazione a seguito del godimento del beneficio in riferimento ad un acquisto originario, nell'ottica dell'integrazione dei requisiti necessari a conservare l'agevolazione originariamente goduta. Sul punto, questa Corte ha già chiarito che "l'agevolazione prevista dalla norma di cui si tratta può essere mantenuta solo se l'acquisto sia seguito dalla effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria, anche in riferimento a ciascuno dei plurimi acquisti che il contribuente possa avere effettuato nell'arco del tempo previsto dalla legge, dopo la rivendita dell'immobile originariamente acquistato, in termini tali che per ciascuno degli acquisti intermedi il contribuente sia onerato di dimostrare l'effettiva realizzazione dell'intento, in virtù del concreto trasferimento della propria residenza anagrafica nell'unità abitativa correlata. Ed invero, i benefici fiscali sono, per loro natura, subordinati al raggiungimento dello scopo per cui vengono concessi, sicché il raggiungimento dello scopo (abitativo) rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio, connaturato alla stessa *ratio* dell'istituto"(Cass,8847/2015).

Come evidenziato dalla Corte, dunque, "salvi i benefici goduti in riferimento al primo originario acquisto, i benefici richiesti in relazione agli acquisti successivi resteranno acquisiti a condizione che si maturi (entro il termine di mesi diciotto dal primo atto di acquisto) la condizione imposta dalla legge in relazione ai successivi atti di acquisto, e cioè la fissazione della residenza anagrafica in uno qualunque degli immobili oggetto di riacquisto dopo la rivendita del precedente". Circostanza che non si è verificata nel caso di specie, essendo stato abbondantemente superato il termine di diciotto mesi dal primo acquisto.

Alla luce delle suesposte considerazioni deve essere accolto l'appello dell'Ufficio.

In considerazione della natura della controversia le spese del giudizio vengono compensate tra le parti.

**PQM**

la CTR di Roma accoglie l'appello dell'Ufficio. Spese compensate.

