logo FiscoOggi
Image not found or type unknown

Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Giurisprudenza

Decadenza dai benefici prima casa. Il termine triennale “si allunga”

10 Marzo 2011

In caso di vendita infraquinquennale, il conteggio parte non dalla data della cessione, ma dall’anno successivo

Thumbnail
Image not found or type unknown

Nel caso di alienazione dell’abitazione acquistata con i benefici “prima casa” anteriormente al compimento del quinquennio, il termine triennale - previsto dall’articolo 76 del Dpr 131/1986 - per l’accertamento dell’intervenuta decadenza dalle predette agevolazioni fiscali non si determina a far data dalla cessione dell’immobile bensì dall’anno successivo alla data di registrazione dell’atto di compravendita senza che il contribuente abbia posto in essere un nuovo acquisto.

Questo il principio giuridico ribadito dalla Cassazione nell’ordinanza 3782 depositata lo scorso 15 febbraio, il cui esame, tuttavia, presuppone un breve ripasso delle disposizioni normative interessate.

La normativa di riferimento

Le agevolazioni per l’acquisto della “prima casa” hanno subìto, dalla loro introduzione con la legge 168/1982, notevoli modifiche ed evoluzioni.

Al riguardo, l’articolo 3, comma 131, della legge 549/1995, nel modificare la nota II-*bis*), all’articolo 1, parte I, della tariffa allegata al Testo unico dell’imposta di registro, ha introdotto il seguente periodo “*...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*”.

Pertanto, nel caso di immobili acquistati con i benefici prima casa e rivenduti prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l’Amministrazione finanziaria procede al recupero della differenza fra l’imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall’applicazione dell’aliquota agevolata, nonché all’irrogazione della sanzione amministrativa pari al 30% della differenza medesima. Devono, inoltre, essere recuperate le maggiori imposte

ipotecarie e catastali, anch'esse sanzionate al 30%.

La revoca dell'agevolazione non ha luogo, invece, come detto, nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, acquisti un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
Ciò vuol dire che – per impedire il verificarsi dell'ipotesi di decadenza dal regime agevolato prevista in caso di cessione infraquinquennale dell'immobile – il contribuente deve procedere all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale (ovviamente il nuovo immobile acquistato deve essere utilizzato come dimora abituale del contribuente).

Al riguardo - dopo un'accesa *querelle* sul termine di decadenza per il recupero dell'imposta per indebita agevolazione "prima casa", che ha visto la giurisprudenza di legittimità e l'Amministrazione finanziaria su posizioni non sempre allineate (termine triennale o decennale, ai sensi, rispettivamente, degli articoli 76 o 78 del Tur) - la Cassazione (sentenza 1196/2000) si è definitivamente pronunciata per l'operatività del termine triennale; principio a cui l'Agenzia si è uniformata (*cfr* circolare 69/2002) precisando che, per quanto riguarda il caso di specie, il termine decorre dallo spirare dell'anno successivo al trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato se oggetto di accertamento è la rivendita infraquinquennale, non seguita da riacquisto.
In linea generale, quindi, si deve affermare che, relativamente all'imposta di registro, i termini entro i quali l'Amministrazione finanziaria deve, a pena di decadenza, richiedere il pagamento dell'imposta di registro, sono triennali (articolo 76 citato).
Trattandosi di termini di decadenza, essi non possono subire né cause di sospensione né cause di interruzione; di conseguenza, il loro decorso comporta la perdita del diritto senza che possano assumere rilievo circostanze ulteriori e diverse.

La vicenda all'esame della Cassazione

Una contribuente impugna una pronuncia con la quale i giudici di appello, in accoglimento del gravame proposto dall'Agenzia, hanno ritenuto legittima la pretesa impositiva azionata dal Fisco con la cartella di pagamento impugnata - relativa al recupero di imposta di registro e accessori a seguito di decadenza dalle agevolazioni concesse in sede di acquisto della prima casa, per alienazione del bene entro il quinquennio dall'acquisto, in assenza di nuova compravendita - e divenuta definitiva per mancata impugnazione dell'avviso di liquidazione, in precedenza regolarmente notificato.

La Cassazione, dopo aver rilevato numerosi elementi di inammissibilità del ricorso in quanto la formulazione dei motivi appare generica e inconferente, individua ulteriori profili di inammissibilità

in ordine al primo mezzo di censura, dal momento che la decadenza dal beneficio era intervenuta a causa della rivendita dell'immobile prima del decorso del quinquennio e non già per il mancato trasferimento della residenza nel cespite acquistato entro il termine di 12 mesi (ora 18 mesi) dalla registrazione dell'atto di acquisto.

Proprio in merito alla questione relativa all'individuazione del termine da cui inizia a decorrere il termine decadenziale, la stessa, secondo i giudici di piazza Cavour non appare correttamente prospettata in ricorso, alla luce del principio secondo cui, in materia di agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, "*...la decadenza dal beneficio, nell'ipotesi di vendita dell'immobile prima del compimento di un quinquennio dall'acquisto, è esclusa, nel caso di acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla alienazione di quello acquistato fruendo dell'agevolazione in parola pertanto,...la decadenza dai benefici non decorre a far data dall'alienazione dell'immobile, ma a far tempo di un anno dalla data di registrazione del secondo atto di compravendita...*".
Ne consegue, secondo la Corte suprema, che l'atto impositivo con cui l'Amministrazione finanziaria recupera i benefici fiscali non più spettanti deve ritenersi tempestivo, qualora posto in essere entro il termine triennale di decadenza di cui al richiamato articolo 76 del Tur, termine che inizia a decorrere, a sua volta, non già dalla data della vendita del bene, bensì dalla scadenza dell'anno successivo a tale data.
In altri termini, la data della registrazione della compravendita segna il momento "*...della possibilità (e del dovere) dell'Ufficio finanziario di acclarare la non spettanza dei beneficio, richiedendo il versamento della maggiore somma dovuta in applicazione dell'aliquota ordinaria (e della soprattassa); quella data è il giorno iniziale dei tre anni di decadenza*" (*cfr* Cassazione, sentenza 1196/2000).

Per completezza, si segnala che la presente pronuncia è in linea con un orientamento giurisprudenziale da considerarsi oramai consolidato (*cfr* Cassazione 26180/2010, 12416/2010, 28880/2008).

di
Marco Denaro

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/decadenza-dai-benefici-prima-casa-termine-triennale-si-allunga