



Agevolazioni prima casa: obbligo residenza per entrambi i coniugi?

Agevolazioni prima casa: i coniugi possono avere residenze diverse?

Tra le condizioni per beneficiare delle **agevolazioni prima casa** (riduzione dell'imposta di registro e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa) vi è la **residenza nel territorio del Comune** in cui è ubicato l'immobile. Qualora l'acquirente abbia la residenza in un diverso Comune, deve trasferirla **entro 18 mesi dall'acquisto**.

La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa dall'acquirente, a pena di decadenza, nell'**atto di acquisto**.

L'acquirente deve anche dichiarare di:

- **non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge** di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione nel territorio del Comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;
- 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**.

Dato che la legge prevede l'obbligo di spostamento della residenza entro 18 mesi e l'esclusione del beneficio qualora l'acquirente abbia, nello stesso Comune, altri immobili in contitolarità con il coniuge, ci si è chiesto spesso se **entrambi i coniugi** abbiano l'**obbligo di residenza** nel Comune in cui è ubicata la prima casa.

La risposta più frequente è quella secondo cui, per beneficiare dell'agevolazione prima casa non occorre necessariamente che entrambi i coniugi trasferiscano contemporaneamente la propria residenza nel Comune in cui è sito l'immobile, ben potendo gli stessi avere **due residenze diverse** (purché in Comuni diversi).

La Cassazione, pronunciatisi più volte sul punto, ha infatti ritenuto di dover dar peso non alla residenza dei singoli coniugi bensì alla **residenza della famiglia**: *«in tema di imposta di registro e di relativi benefici per l'acquisto della prima casa, il requisito della residenza va riferito alla famiglia, per cui ove l'immobile acquistato sia adibito a tale destinazione non rileva la diversa residenza di uno dei due coniugi che abbiano acquistato in regime di comunione, essendo essi tenuti non ad una comune sede anagrafica ma alla coabitazione»*.

Sarebbe dunque ammessa la possibilità che i coniugi abbiano residenze diverse, dato che rileva effettivamente la residenza della famiglia. Tuttavia, è essenziale

che l'altro coniuge risieda comunque in un **altro Comune**, non potendo i coniugi beneficiare dell'agevolazione prima casa se sono titolari di altre abitazioni nel territorio dello stesso Comune.

Come sopra evidenziato, infatti, la legge richiede che, nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Qualora **nessuno dei coniugi** dovesse trasferire la residenza entro 18 mesi, il Fisco accerterebbe la **decadenza dall'agevolazione prima casa**, chiedendo la differenza tra l'imposta ordinaria e quella già pagata nonché le sanzioni nella misura del 30% di tale differenza.