



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Revoca agevolazione prima casa: ultime sentenze

28 Maggio 2019 Redazione

Revoca agevolazione prima casa; acquisto prima casa; effetti fiscali dell'atto di compravendita; donazione dell'immobile; dichiarazione del contribuente; residenza anagrafica; immobile di lusso; contratto preliminare di compravendita.

In quali casi viene revocata l'**agevolazione della prima casa**? Quali sono i presupposti per la **revoca dell'agevolazione**? Quali sono i parametri idonei ad esprimere il carattere lussuoso di un'abitazione? Per saperlo, leggi le **ultime sentenze**.

Revoca agevolazione prima casa e avviso di accertamento

Nell'ipotesi di **revoca** delle agevolazioni per **acquisto prima casa**, il cui venditore sia un soggetto Iva, legittimamente l'Amministrazione finanziaria emette avviso di liquidazione per l'imposta in parola e non un atto accertativo nei confronti del contribuente - acquirente.

In tale fattispecie, infatti, non si è in presenza di un **accertamento** di maggior reddito in capo al contribuente bensì ad una mera rideterminazione degli **effetti fiscali** dell'atto di compravendita e quindi ad un ricalco e nuova **liquidazione dell'imposta** d'atto dovuta.

Trattandosi di provvedimento di **riliquidazione** la sua eventuale impugnazione non sospende (art. 56 d.P.R. n. 131/1986) la procedura di riscossione nel corso del giudizio.

La notificata della relativa **cartella a mezzo pec**, può essere qualificata come invio di documento informatico originale. Pertanto non è dovuta alcuna attestazione di conformità e diviene irrilevante l'estensione del file (.pdf) non essendo prevista la necessità del formato p7m. L'Agenzia delle Entrate-Riscossione può stare in giudizio sia direttamente senza fare ricorso a **difensori** abilitati che con difensori esterni.

Comm. trib. reg., (Lombardia) sez. XIX, 06/11/2018, n.4754

Donazione dell'immobile e revoca dell'agevolazione fiscale prima casa

In tema di **agevolazione fiscale** cd. prima casa, la donazione dell'immobile prima del decorso di cinque anni dalla data di acquisto dello stesso determina la revoca del beneficio, senza che assuma rilevanza la successiva risoluzione del **contratto**

di donazione, gli effetti della quale sono limitati al rapporto tra le parti.

Cassazione civile sez. trib., 29/08/2018, n.21312

Revoca dell'agevolazione prima casa

L'**agevolazione prima casa** viene revocata qualora si verifichi l'**acquisto** di una nuova abitazione dopo un anno dalla vendita della precedente abitazione. Tale revoca non si verifica qualora il ritardo nella stipula del **contratto di compravendita** dell'altro immobile sia dovuto a caso fortuito o a cause di forza maggiore non imputabili al contribuente.

Non costituisce ipotesi di caso fortuito o di forza maggiore la **mancata concessione del mutuo**, dopo la stipula del contratto preliminare di compravendita: infatti, l'**accertamento** della disponibilità di una banca all'erogazione del credito rientra nella fase propedeutica all'acquisto.

Comm. trib. reg. Milano, (Lombardia) sez. XXXVI, 24/01/2017, n.130

Svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune in cui si trova l'immobile

In tema d'**imposta di registro**, sebbene ciò non sia espressamente richiesto dall'art. 1, nota II bis, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, l'agevolazione cd. "prima casa" è subordinata alla dichiarazione del contribuente, nell'atto di acquisto, di svolgere la propria attività lavorativa nel comune dove è ubicato l'immobile (requisito alternativo a quello del trasferimento della residenza anagrafica nello stesso entro diciotto mesi), poiché le **agevolazioni** sono generalmente condizionate ad una **dichiarazione di volontà** dell'avente diritto di avvalersene e, peraltro, l'Amministrazione finanziaria deve poter verificare la sussistenza dei presupposti del beneficio provvisoriamente riconosciuto.

(Nella specie, la S.C., in applicazione del principio, ha confermato la pronuncia impugnata che aveva ritenuto legittima la revoca dell'agevolazione per il mancato tempestivo **trasferimento della residenza anagrafica** da parte del **contribuente**, nonostante quest'ultimo avesse dimostrato, successivamente all'acquisto, di avere comunque diritto all'agevolazione, svolgendo la propria

attività lavorativa nel medesimo Comune).

Cassazione civile sez. trib., 16/03/2018, n.6501

Imposta di registro

In tema di Iva, la **modifica normativa** del comma 4 della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, per effetto dell'art. 41 bis, comma 5, del d.l. n. 269 del 2003, conv. con modif. in l. n. 326 del 2003, in ragione di esigenze di interpretazione sistematica legate all'effettiva "ratio" dell'intervento riformatore, comporta che il **mutamento** degli elementi normativi testuali nella nuova previsione dia luogo ad una mera ridefinizione formale delle conseguenze derivanti dalla **revoca dell'agevolazione** fiscale "prima casa".

Ne consegue che, con riguardo alle fattispecie di diritto intertemporale, non può ravvisarsi alcuna violazione del principio del "favor rei" sancito dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997, ove l'amministrazione fiscale abbia provveduto a liquidare la **differenza d'imposta** e ad applicare la sanzione del 30% piuttosto che ad applicare una sanzione pari alla differenza di imposta maggiorata del 30% (alla stregua della normativa vigente "ratione temporis").

Cassazione civile sez. trib., 02/08/2017, n.19214

Individuazione dell'immobile di lusso

I **presupposti della revoca** dell'agevolazione in oggetto permangono integri anche alla luce dello jus superveniens di cui all'art. 10, comma 1, lett. a), d.lg. n. 23 del 2011 il quale, nel sostituire il comma 2 dell'art. 1 della Parte Prima Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, ha sancito il superamento del criterio di individuazione dell'immobile di lusso - non ammesso, in quanto tale, al beneficio "prima casa" - sulla base dei parametri di cui al d.m. 2 agosto 1969.

Cassazione civile sez. trib., 03/02/2017, n.2893

Abitazione di lusso: è esclusa

dall'agevolazione per l'acquisto della prima casa?

In tema di **imposta di registro**, per stabilire se una abitazione sia di lusso e, quindi, sia esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", di cui all'art. 1, comma 3, parte prima, Tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131, occorre fare riferimento alla nozione di "superficie utile complessiva" di cui al d.m. Lavori Pubblici 2 agosto 1969, art. 6, in forza della quale è irrilevante il requisito dell'"abitabilità" dell'immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello dell'"utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro **effettiva abitabilità**, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione.

Ne consegue che è legittima la **revoca del beneficio** per l'esistenza anche di un locale non abitabile al piano interrato che nonostante la sua marcata potenzialità abitativa deve computarsi nella superficie dell'immobile acquistato con i benefici fiscali.

Cassazione civile sez. trib., 21/09/2016, n.18481

Qual è il requisito per fruire dell'agevolazione prima casa?

In tema di **benefici fiscali** "prima casa", il requisito necessario per fruire dell'agevolazione si perfeziona ove il contribuente abbia trasferito la propria residenza nel comune in cui si trova l'immobile entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto, restando irrilevante un eventuale successivo spostamento della residenza, che non è incluso tra le espresse cause di revoca e non pregiudica il Fisco, salva la sussistenza nel caso concreto di un **abuso del diritto**.

Cassazione civile sez. trib., 15/07/2016, n.14510

Accesso all'abitazione di un privato

In tema di revoca dell'**agevolazione prima casa**, è legittimo l'accertamento realizzato mediante accesso all'abitazione di un privato ai sensi dell'art. 53 bis del d.P.R. n. 131 del 1986, dovendosi ritenere chiara l'intenzione del legislatore di

estendere tale potere, già previsto dall'art. 52, comma 2, del d.P.R. n. 633 del 1972, anche nei confronti di chi non è imprenditore o soggetto IVA.

Cassazione civile sez. trib., 24/06/2016, n.13145

Revoca dell'aliquota agevolata

È legittima la revoca dell'**aliquota agevolata**, con irrogazione di sanzioni, sugli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà della prima casa di **abitazione non di lusso**, ove non si realizzi il trasferimento della residenza dell'acquirente nel territorio del Comune, in cui è ubicato l'**immobile acquistato**, entro diciotto mesi dalla data di registrazione dell'atto di acquisto, presupposto indispensabile per l'**ottenimento dell'agevolazione**.

Il termine è perentorio e non sollecitatorio ed è onere del contribuente il rendersi reperibile in caso di sopraluogo della polizia municipale, onde dimostrare l'avverarsi della condizione presupposta.

Comm. trib. prov.le Lecco sez. I, 31/07/2012, n.114

Autore immagine: agevolazione prima casa di [Antonio Guillem](#)

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl