



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Agevolazioni prima casa: termine per cambio residenza

Autore: Paolo Remer | 15/12/2020



Entro quando va fatto il trasferimento in caso di vendita anticipata dell'immobile ed acquisto di un altro entro i successivi 12 mesi, per evitare la decadenza.

Se hai acquistato un'abitazione con le [agevolazioni prima casa](#), probabilmente sai

che non devi venderla nei primi cinque anni, altrimenti decadi da tutti i benefici; ma puoi conservarli se, entro un anno dalla vendita, acquisti un'altra prima casa.

Questo ti consente di non perdere le agevolazioni, perché avrai ancora un unico immobile da adibire a tua abitazione principale. Però è sempre richiesta la condizione indispensabile che tu, se non l'hai già, stabilisca la residenza nel Comune ove esso è ubicato.

Ma quanto tempo c'è per porre in essere questo adempimento e così riuscire a mantenere il bonus? Adesso, vedremo proprio qual è il **termine per cambio di residenza** nelle **agevolazioni prima casa** in questo specifico caso ed in quelli analoghi che possono verificarsi, come quello dei lavori necessari per ultimare l'immobile.

Il termine generale, per ottenere all'inizio i benefici, non pone particolari problemi: è necessario che l'acquirente sia già residente nel Comune dove si trova l'immobile che fruisce delle agevolazioni oppure che si impegni a trasferire la sua residenza in quel Comune entro i 18 mesi successivi dall'acquisto.

Dunque, in questo caso, hai a disposizione una data certa per calcolare la decorrenza del cambio di residenza. Ma le norme non sono altrettanto chiare per l'ipotesi del successivo riacquisto di un'altra abitazione a fronte di quella venduta prima del compimento del quinquennio.

Qui, la legge non stabilisce espressamente entro quando vada stabilita la residenza nel luogo ove si trova il secondo immobile acquistato, in modo da evitare di incorrere nella revoca delle precedenti agevolazioni. Vediamo dunque come la giurisprudenza ha interpretato queste ipotesi e a quali soluzioni è pervenuta.

Agevolazioni prima casa: quando c'è la decadenza

Il contribuente decade dai benefici prima casa, cioè perde il **diritto alle agevolazioni** di cui ha fruito, in due precisi casi:

1. se ha rilasciato nell'atto d'acquisto dichiarazioni mendaci sulle condizioni per fruire dei benefici (come il non possedere altre abitazioni nello stesso Comune, o di non aver già fruito delle medesime agevolazioni, o la falsa

- indicazione di risiedere nel Comune ove si trova l'immobile agevolato);
2. quando vende (o cede gratuitamente) l'immobile agevolato prima che siano passati cinque anni dall'acquisto.

Mentre il primo caso è irrimediabile, perché la falsità si è già compiuta, nel secondo caso è invece possibile mantenere le agevolazioni se si acquista un'altra **abitazione principale**, purché ciò avvenga entro il termine tassativo di un anno dalla vendita del precedente immobile.

Le conseguenze del mancato secondo acquisto entro questa scadenza sono serie, perché la perdita delle agevolazioni comporta il recupero delle imposte che si erano risparmiate, l'applicazione di una **sanzione** pari al 30% su tale ammontare ed anche il **pagamento degli interessi di mora** maturati nel frattempo.

Il Fisco, però, ha dei termini precisi per effettuare il recupero: **tre anni** di tempo che decorrono dalla registrazione dell'atto di **compravendita**. Questo termine è tassativo e previsto a pena di **decadenza**: un accertamento effettuato oltre questo periodo sarebbe invalido, perché è venuto meno il potere dell'Amministrazione di compierlo.

Decadenza per vendita anticipata dell'immobile agevolato

La legge non prevede in modo espresso lo specifico termine di recupero delle imposte quando avviene una **vendita anticipata dell'immobile agevolato**, cioè compiuta prima che siano trascorsi completamente i 5 anni dal suo iniziale acquisto.

La giurisprudenza **[2]** ha ritenuto che, in questo caso, il termine triennale entro cui le agevolazioni possono essere revocate inizia a decorrere non dal momento della vendita anticipata, ma solo dopo un anno dalla data di alienazione del bene.

Infatti, abbiamo visto che in tale periodo è consentito al contribuente di **acquistare un altro immobile** da adibire ad abitazione principale e ciò gli consente di conservare legittimamente le agevolazioni.

Invece, dopo che è trascorso un anno dalla vendita infraquinquennale, senza che nel frattempo sia intervenuto un acquisto di un'altra abitazione adibita a prima

casa, può affermarsi senza dubbio che il contribuente è decaduto dalle agevolazioni.

Dunque, è a partire da questo momento che scattano i 3 anni utili a disposizione del Fisco per contestare l'accaduto ed emettere l'avviso di accertamento e liquidazione del tributo, cioè l'atto necessario a recuperare le imposte non versate e ad applicare le sanzioni e gli interessi.

Anna ha acquistato un'abitazione nel 2012 ed ha fruito delle agevolazioni prima casa. A marzo 2015, però, la rivende, senza attendere i 5 anni previsti. Entro l'anno successivo, a sua disposizione per non perdere i benefici, non acquista nessun altro immobile da adibire a sua abitazione principale. L'Agenzia delle Entrate emette e spedisce per la notifica l'avviso di accertamento nel mese di gennaio 2019. L'atto è valido perché i tre anni a sua disposizione decorrono dal marzo 2016.

A ben vedere, dunque, la decadenza per **vendita della casa prima** che siano trascorsi 5 anni dall'acquisto non matura solo per effetto di questa operazione, ma si realizza solo se il contribuente non ha acquistato, entro l'anno successivo a questa vendita, un altro immobile adibito ad abitazione principale.

I termini di decadenza a carico del Fisco

Perciò, è solo da questa scadenza dell'anno successivo alla vendita che il Fisco può iniziare ad esercitare i suoi poteri accertativi: i tre anni entro i quali può utilmente revocare le agevolazioni iniziano cioè a decorrere dopo un anno dall'avvenuta **cessione dell'immobile** che in precedenza aveva fruito dei benefici. Nel primo anno dalla vendita, invece, l'Ufficio impositore deve attendere che il contribuente eserciti la sua eventuale facoltà di riacquisto di una nuova prima casa.

Questa interpretazione è coerente con le norme generali stabilite dal Codice civile in materia di decadenza: in particolare, la Cassazione aveva già da tempo evidenziato **[3]** che la norma di legge in materia di **imposta di registro** non indica la decorrenza del termine triennale entro il quale possono revocarsi le agevolazioni.

Richiamando le norme del Codice civile, che disciplinano in via generale l'istituto della decadenza **[4]**, le Sezioni Unite hanno precisato che «il termine di

decadenza, inderogabilmente assegnato per porre in essere un determinato atto o un determinato comportamento, è computabile a partire dal momento in cui sussista il potere di compiere o tenere l'atto o il comportamento stesso».

Perciò, nei vari casi ipotizzabili, il termine di 3 anni a disposizione dell'Amministrazione finanziaria per **revocare le agevolazioni prima casa** decorrerà:

- dalla data di registrazione dell'atto di acquisto dell'immobile, se in esso vi erano state dichiarazioni mendaci che avevano reso possibile l'agevolazione;
- dalla scadenza dei 18 mesi dalla data dell'atto di acquisto, se entro questo termine non si è trasferita la **residenza nel Comune dove si trova la prima casa**;
- dopo un anno dall'avvenuta vendita dell'immobile agevolato, se essa è avvenuta prima del compimento dei 5 anni dal suo acquisto.

L'acquisto di un secondo immobile dopo la vendita del primo

Ma cosa succede quando a seguito della vendita infraquinquennale il secondo acquisto avviene entro i successivi 12 mesi e perciò il diritto alle agevolazioni è mantenuto? Si tratta di stabilire sia i tempi a disposizione del contribuente per **trasferire la residenza** sia di verificare quelli a disposizione del Fisco per accertare la circostanza ed eventualmente revocare i benefici in precedenza concessi, nel caso in cui l'acquirente non abbia provveduto al [cambio di residenza](#).

In questo caso, secondo una nuova sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio **[5]**, ci sono ben tre anni di tempo a disposizione dell'acquirente per trasferire la residenza nel nuovo appartamento o comunque nel Comune in cui esso si trova.

In questo caso, infatti, nel silenzio della legge sul punto, i giudici hanno ritenuto che, per ragioni di equità tra le parti, debba valere in favore del contribuente il medesimo triennio previsto per la decadenza dell'Amministrazione finanziaria dal potere di accertamento.

La portata pratica di questa decisione sta nel fatto che il termine di un anno

riguarda solo il periodo utile per **consentire l'acquisto di un secondo immobile**, in modo da non perdere le agevolazioni prima casa, dopo aver ceduto quello precedentemente comprato; ma il medesimo termine non si può applicare anche all'effettiva destinazione di questo nuovo immobile come abitazione principale, cioè non vale come data entro la quale deve essere effettuato il trasferimento di residenza.

Acquisti plurimi: quando le agevolazioni possono essere mantenute

In precedenza, anche la Cassazione **[6]** aveva esaminato il caso di un contribuente che aveva acquistato un immobile fruendo delle **agevolazioni della prima casa** e, successivamente, entro il quinquennio, ne aveva comprato un altro da destinare a propria residenza, e poi la medesima operazione era stata ancora ripetuta, in modo da realizzare una serie di **acquisti plurimi**.

La Suprema Corte ha sottolineato che occorre l'**impegno al trasferimento della residenza**, da dichiarare nell'atto di acquisto, in quanto ciò 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».

Perciò, vi sarà **revoca dalle agevolazioni** quando il contribuente non adibisca a sua abitazione principale il nuovo immobile acquistato. Qui, il Collegio precisa che l'agevolazione 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».

Quando la casa è in corso di costruzione

La posizione della giurisprudenza che abbiamo riportato sui termini utili per effettuare il trasferimento di residenza non è isolata ma si aggancia ad alcuni precedenti analoghi, che riguardano fattispecie simili alle quali è stato applicato il medesimo principio.

Nel caso di un **immobile non ancora ultimato**, i giudici tributari **[7]** avevano ritenuto necessario, per la conservazione dell'agevolazione della prima casa, che la fine dei lavori fosse avvenuta entro il termine di tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto, vale a dire entro il medesimo termine di decadenza dal potere di accertamento concesso agli Uffici finanziari.

Il medesimo orientamento è stato espresso, con una portata ancor più ampia, anche dalla Corte di Cassazione **[8]**: «In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa spettano anche all'acquirente di **immobile in corso di costruzione**, da destinare ad abitazione non di lusso, anche se tali benefici possono essere conservati soltanto se la finalità dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione, venga da questo realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire di tali benefici (che con riferimento all'imposta di registro è di tre anni dalla registrazione dell'atto)».

Ne consegue che la fine dei lavori necessari per poter adibire l'immobile ad abitazione dovrà avvenire prima della scadenza di questi tre anni. Per approfondire leggi anche questi articoli:

- [benefici prima casa: cosa accade se si cambia residenza?](#);
- [obbligo residenza prima casa](#);
- [agevolazioni prima casa: la residenza](#).

Note

[1] Art.76 D.P.R. n.131/86. **[2]** Cass sent. n. 20265 del 31 luglio 2018. **[3]** Cass. Sez. Un., sent. n. 1196 del 21 novembre 2000. **[4]** Art. 2964 e ss. Cod. civ. **[5]** Ctr. Lazio, sent. n. 1917/2020. **[6]** Cass. sent. n. 20042 del 7 novembre 2015. **[7]** Ctr. Toscana, sent. n. 1729/2017. **[8]** Cass. sent. n. 18300 del 10 settembre 2004.