

I termini di decadenza senza norma: agevolazioni “prima casa” e vendita infra quinquennale

Limitation periods without statutory provisions: “first home” fiscal benefits and home selling within five years

di Adriana Salvati - 12 novembre 2021

Abstract

Il contributo esamina alcuni orientamenti interpretativi che stabiliscono limitazioni per il riconoscimento delle agevolazioni prima casa, in assenza di una esplicita disposizione legislativa.

Parole chiave: prima casa, agevolazione, termine decadenza, riacquisto, sospensione Covid

Abstract

The contribution examines some interpretative guidelines that establish limitations for the recognition of first home benefits, in the absence of an explicit legislative provision.

Keywords: first home, facilitation, term of lapse, repurchase, Covid suspension

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. L’ordinanza 8 ottobre 2021, n. 27430. - 3. L’interprete legifera e introduce decadenze. - 4. Altre ipotesi di schizofrenia interpretativa: la sospensione dei termini per l’emergenza epidemiologica e la risposta n. 235/2021. - 5. La cessione infra quinquennio nei procedimenti di separazione e la risposta n. 651/21. - 6. Conclusioni.

1. Nel lavoro si esaminano alcuni orientamenti interpretativi di diversa origine e relativi tutti all’applicazione delle agevolazioni prima casa in ipotesi di vendita dell’immobile agevolato prima dei cinque anni dall’acquisto. Il tema viene affrontato da tre angolazioni differenti, verificando un recente intervento di legittimità e due documenti di prassi che, esaminati congiuntamente, consentono alcune riflessioni, in primo luogo, sulla legittimità dell’introduzione di termini di decadenza in via interpretativa e, in secondo luogo, sulla mancata applicazione in tali ipotesi dei termini di sospensione dettati dall’emergenza epidemiologica. In entrambi i casi, si riscontrano letture restrittive dell’ambito applicativo della norma, di cui all’art. 1, comma 4, nota II-*bis*, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986, che individuano limitazioni non previste in modo specifico da nessuna norma e chiaramente contrastanti con la *ratio* delle disposizioni normative. Sarebbe differente il terzo orientamento esaminato, che verifica la spettanza delle agevolazioni

in ipotesi di vendita infra quinquennio in caso di separazione dei coniugi, ma un attento esame della risposta amministrativa consente di rinvenire il fondamento della pronuncia in un diverso impianto normativo che nulla ha a che vedere con la funzione delle agevolazioni prima casa nel sistema.

L'adozione di queste interpretazioni restrittive dell'ambito applicativo delle agevolazioni, con l'introduzione di termini di decadenza e limiti dedotti secondo ragionevolezza, ma in assenza manifesta di qualsiasi indicazione normativa in tal senso, sembra contrastare chiaramente con l'intento legislativo, anche se giustificata nell'ottica di evitare possibili abusi e/o operazioni speculative. E tanto alla luce del *favor* per l'acquisto della prima casa espresso, in più occasioni, dal legislatore, anche in attuazione dei principi costituzionali tesi a favorire il diritto di abitazione e l'acquisto della proprietà della prima casa. Si pensi, in particolare, al recente intervento normativo di cui all'art. 64, commi da 6 a 10, D.L. n. 73/2021, convertito con modificazioni in L. n. 106/2021 (c.d. decreto Sostegni-*bis*): con tale norma, infatti, il legislatore ha introdotto un'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per i giovani acquirenti di una prima casa, rapportata ad uno specifico valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), manifestando chiaramente l'intenzione di favorire l'accesso all'acquisto della casa di abitazione. Sicché gli orientamenti amministrativi in esame, restrittivi nell'applicazione delle agevolazioni e, peraltro, non fondati su specifiche disposizioni legislative, mal si conciliano con tale sistema.

2. Con l'ordinanza n. 27430/2021, la Corte di Cassazione torna ad occuparsi dei termini per il trasferimento della residenza nell'ipotesi di vendita della prima casa entro cinque anni dall'acquisto agevolato e della connessa applicazione dell'art. 1, comma 4, nota II-*bis*, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Nel caso esaminato, la tesi sostenuta dal ricorrente valorizzava il contenuto testuale della norma che, per la vendita dell'abitazione prima del compimento dei cinque anni dall'acquisto agevolato, prevede espressamente che il secondo acquisto debba avvenire entro l'anno dalla vendita dell'immobile e debba avere ad oggetto un immobile da utilizzare come abitazione principale. La mancata previsione di un termine, entro il quale il secondo immobile debba essere effettivamente utilizzato per la destinazione programmata nel contratto di acquisto, implicherebbe che la norma non impone l'effettivo utilizzo della nuova abitazione e il connesso trasferimento della residenza, sicché non sarebbe necessario, per evitare la decadenza correlata alla mancata effettiva destinazione dell'immobile ad uso abitativo, allegare e provare la riconducibilità di detta mancanza ad una eventuale situazione di forza maggiore.

L'ordinanza, nel rigettare il ricorso del contribuente, richiama un orientamento consolidato, confermato dalla sentenza n. 34572/2019, secondo cui i benefici fiscali sono subordinati al raggiungimento dello scopo per il quale vengono concessi, di modo che, in caso di vendita infra-quinquennale di un immobile comprato con le agevolazioni c.d. prima casa, il mantenimento dell'agevolazione è accordato solo se il contribuente, entro il successivo anno, "*proceda all'acquisto di altro immobile da*

adibire a propria abitazione principale”. In quest’ottica, la dichiarazione espressa dell’acquirente non potrebbe costituire una mera “*dichiarazione di intenti*”, ma comporterebbe l’assunzione di un vero e proprio obbligo di adibire la casa acquistata a propria abitazione principale.

La chiosa del ragionamento è che il beneficio fiscale può esser conservato a condizione che il contribuente realizzi l’intento dichiarato e, in assenza di un termine espresso, quest’ultimo è individuato in via interpretativa nel termine triennale di decadenza fissato per l’esercizio del potere di accertamento dell’Ufficio (in termini: Cass. S.U. n. 1196/2000; Cass., sez. V, n. 9149/2000; n. 3608/2003; n. 18300/2004; n. 20066/2005; nn. 20376/2006 e 21718/2006; n. 13491/2008). Nell’ordinanza si sottolinea, ancora, come le Sezioni Unite avessero già stabilito che il termine in questione non avrebbe potuto essere dilazionato “*oltre il limite di ragionevolezza*”, correlato al singolo caso, e che il termine massimo per l’attuazione del proposito abitativo sarebbe fissato in tre anni. Tale termine, poi, sarebbe computabile a partire dal momento in cui sussiste il potere di compiere o tenere l’atto od il comportamento stesso.

La *ratio* della interpretazione viene ravvisata nel necessario contemperamento tra l’intenzione del legislatore di favorire l’acquisto della casa di proprietà, anche per chi è costretto a ripetuti trasferimenti di residenza, e quella, al contempo, di evitare che l’agevolazione possa assecondare intenti speculativi consentiti in virtù della semplice integrazione dei requisiti necessari a godere della agevolazione in riferimento al primo acquisto (cfr. Cass. 28 giugno 2016, n. 13343; Cass., ord., 30 aprile 2015, n. 8847). Questo necessario contemperamento comporterebbe allora che il contribuente che abbia goduto del trattamento agevolato per la prima casa e rivenduto l’immobile prima di cinque anni, acquistando, entro l’anno dalla vendita, altro immobile da destinare ad abitazione principale, sarebbe tenuto, a pena di decadenza da tale trattamento, a destinare concretamente l’immobile ad abitazione principale. Pertanto, “*l’ufficio può dichiarare la decadenza nel caso in cui il secondo immobile sia, già al momento del relativo acquisto, inidoneo a fini abitativi e non possa divenire idoneo a tali fini entro un termine ragionevole (S.U. n. 1196 del 2000) e comunque entro i tre anni successivi (Cass. n. 34572 del 2019 e Cass. n. 22944 del 2013) talchè la dichiarazione resa dal contribuente di destinare l’immobile stesso a propria abitazione principale si appalesa mendace*”. Analoga la soluzione nel caso in cui insorgano fatti che evidenzino l’abbandono dell’iniziale proposito, quale lo stabile trasferimento dell’abitazione in un altro immobile, o nel caso in cui il secondo immobile, prima di essere occupato dal contribuente quale sua abitazione principale, diventi inidoneo alla destinazione abitativa e tanto entro il termine ragionevole, e comunque triennale, per l’accertamento.

Tali affermazioni destano numerose perplessità e meritano alcune riflessioni.

3. La soluzione adottata dalla Cassazione è adesiva rispetto agli orientamenti amministrativi che, già con la nota ris. n. 192/E/2003, hanno costantemente sostenuto la necessità di trasferire la residenza nella nuova abitazione, pur in assenza di

un'esplicita disposizione in tal senso: in tale documento di prassi, l'Amministrazione aveva chiaramente affermato che non è ragionevole l'assenza di un termine per il trasferimento della residenza e che quest'ultimo deve pur essere individuato. In mancanza di un'espressa previsione, tale termine era stato ravvisato, in via interpretativa, in quello concesso all'Amministrazione per l'accertamento, ovvero tre anni. Si legge nella risoluzione citata che: *“La carenza di scadenze predeterminate per l'attuazione del proposito abitativo dell'acquirente, comporta che quest'ultimo debba attenersi a parametri di ragionevolezza e di buona fede, in quanto la concreta utilizzazione dell'immobile può essere sia immediatamente successiva al contratto di compravendita, ma può anche implicare un certo lasso di tempo, correlato alle circostanze del caso di specie, ad esempio il termine può variare da un tempo minimo occorrente per il trasloco ad un tempo maggiore che sia richiesto da eventuali lavori di ristrutturazione ad un termine ancora più lungo imposto da una momentanea indisponibilità del bene per effetto di temporanei diritti di godimento costituiti sull'immobile a favore di terzi”*. Il lasso di tempo ragionevole, compatibile con la buona fede del contribuente, viene, quindi, individuato nel termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio.

La stessa Amministrazione riconosce la carenza di una disposizione legislativa che fissi un termine per il trasferimento della residenza, in ipotesi di nuovo acquisto, ed infatti il disposto normativo tace del tutto sul punto. Il D.P.R. n. 131/1986, allegata Tariffa, parte prima, art. 1, comma 4, della nota II-bis, prevede, infatti, che *“in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al 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 sovrattassa 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”*.

Il silenzio sul punto è significativo, atteso che, diversamente, per il primo acquisto con le agevolazioni prima casa, il legislatore prevede in modo inequivocabile un termine per trasferire la residenza e stabilisce che l'immobile deve essere situato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.

Il fatto che il legislatore utilizzi formulazioni diverse per le due ipotesi non è frutto di distrazione o esercizio di irragionevolezza e se la norma, a differenza della condizione correlata con il primo atto di acquisto, non ha fissato alcun termine postumo per il trasferimento della residenza nell'immobile successivamente acquistato, non è

possibile stabilire in via meramente interpretativa il preciso momento di definitiva elusione dell'onere implicitamente correlato con detto acquisto successivo.

La stessa Corte di Cassazione, in un pregresso orientamento difforme, aveva esaminato i due disposti normativi e ritenuto che il contribuente non ha l'obbligo di trasferire la residenza di fatto nel secondo immobile acquistato dopo la vendita infra quinquennio, e questo perché la fattispecie agevolativa si è già perfezionata con il primo acquisto ed è sufficiente solo che il contribuente acquisti entro un anno un nuovo immobile, che dichiari essere destinato a casa di abitazione, senza necessità che di fatto adibisca l'immobile a residenza (ordinanza n. 15617/2014).

Secondo tale orientamento, radicalmente diverso da quello in esame, la condizione sufficiente per evitare la decadenza dai benefici goduti in occasione del primo acquisto consiste nel semplice riacquisto infra-annuale di un nuovo immobile, in riferimento al quale sia dichiarata in atto l'intenzione di adibirlo a propria casa di abitazione: nella valutazione *a posteriori* è solo tale elemento ad essere idoneo a consentire al contribuente di conservare il beneficio fiscale (aliquota agevolata di tassazione) goduto in relazione all'originario atto di vendita.

Questa interpretazione di legittimità, rimasta isolata, sembra maggiormente rispondente alla *ratio* delle disposizioni che prevedono la decadenza dalle agevolazioni, la cui finalità è di evitare operazioni speculative: se alla vendita di un immobile, in relazione al quale si sono già realizzati i presupposti per l'agevolazione, segue poi l'acquisto di un altro da adibire a propria dimora non vi è alcuna ragione di disconoscere la spettanza delle agevolazioni, non essendovi alcuna speculazione nell'operazione in sé.

E d'altronde, la sintomatica differenza tra le locuzioni adoperate a proposito delle due distinte fattispecie non può non significare che il legislatore, nel caso di primo acquisto della casa di abitazione, ha inteso riferirsi ad un dato documentalmente verificabile, il trasferimento della residenza anagrafica, anche ai fini di una precisa evidenza decadenziale, mentre, nel caso di vendita infra quinquennio e successivo riacquisto, ha valorizzato un dato finalisticamente orientato e attinente alla credibilità della realizzazione espressa con la formula "*da adibire a propria abitazione principale*". E questo perché costituisce già idonea garanzia della credibilità della intenzione proprio la realizzazione dell'intento abitativo originario, già verificatasi (con modalità categoricamente controllabili) in relazione al precedente acquisto.

Ecco allora che, per mantenere le agevolazioni prima casa maturate sul primo acquisto, è sufficiente che sia acquistato un nuovo immobile nell'anno dichiarandone in atto la destinazione abitativa: non è necessario il trasferimento di fatto, non essendo richiesto dalla norma e non essendo previsto nessun termine.

È la legge che dispone termini di decadenza e la mancata previsione legislativa non può essere sostituita in via interpretativa: anche se si ritenesse ragionevole la sussistenza di un termine entro il quale trasferire la residenza nel nuovo immobile, per dimostrare l'attuazione nei fatti dell'intento dichiarato nell'atto di acquisto del nuovo immobile, la mancanza di un'univoca scelta del legislatore in tal senso non potrebbe, comunque, essere sanata dall'interpretazione amministrativa o giurisprudenziale.

4. Fermo restando che termini per il trasferimento della residenza non sono previsti per legge e non possono essere disposti in via interpretativa, è possibile verificare ulteriori e connessi orientamenti restrittivi, nell'applicazione delle agevolazioni prima casa. Si tratta delle rettifiche amministrative originate dalla mancata applicazione della sospensione dei termini disposta dall'art. 24 D.L. n. 23/2020 (c.d. decreto liquidità), come modificato dall'art. 3, comma 11-*quinquies*, D.L. n. 183/2020, convertito con la L. n. 21/2021.

Sul punto, la risposta all'interpello n. 235/2021 si esprime in merito a fattispecie affine (anche quanto all'introduzione di termini di origine interpretativa per le agevolazioni prima casa) ed afferma una rigida tassatività delle ipotesi in cui i termini per il trasferimento della residenza potrebbero essere sospesi a causa dell'emergenza epidemiologica.

Il caso esaminato dall'Amministrazione è relativo alla spettanza delle agevolazioni prima casa per l'acquisto di appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, sempre che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso.

Nella formulazione del quesito, il contribuente rappresentava di aver acquistato la piena proprietà di alcune unità immobiliari e di aver intrapreso su di esse lavori di ristrutturazioni, a seguito dei quali verrà realizzata un'unica unità abitativa. A causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 i lavori di ristrutturazione avevano subito notevoli ritardi nelle tempistiche, sicché l'interpellante riteneva di poter usufruire di una proroga di 313 giorni per terminare i lavori di ristrutturazione e per perfezionare, quindi, gli impegni assunti in fase di acquisto ai sensi dell'art. 24 D.L. n. 23/2020. L'Amministrazione, invece, nega la fruibilità della sospensione nel caso di specie e richiama essenzialmente l'interpretazione della norma fornita dalla circ. n. 9/E/2020, secondo la quale i termini oggetto di sospensione sarebbero: a) il periodo di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel comune in cui è ubicata l'abitazione; b) il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici prima casa nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale; c) il termine di un anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici prima casa. Sarebbe, infine, sospeso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

La sospensione non si applicherebbe, invece, a termini diversi da questi ultimi, come quello previsto per il caso in esame.

Ebbene proprio con riferimento a tale termine emerge l'analogia con il caso della vendita infra quinquennio e questo perché, in mancanza di un termine espresso, l'Amministrazione afferma che *“la sussistenza dei requisiti dell'agevolazione non può essere differita sine die”* e tale termine ancora una volta è fatto coincidere con il termine di decadenza per l'accertamento dell'imposta di registro di cui all'art. 76 TUR. L'ipotesi è, quindi, perfettamente speculare rispetto a quella esaminata in precedenza: in mancanza di un termine per l'adempimento, l'Amministrazione ravvisa un termine di ragionevolezza in quello previsto per l'accertamento e vi ricollega la decadenza dai benefici. E fin qui nulla di nuovo, visto che l'orientamento amministrativo si è consolidato nel tempo con il sostegno di diverse pronunce di legittimità. La novità emerge, invece, nell'ulteriore diniego della sospensione dei termini, operando stravaganti distinguo per l'applicabilità della sospensione dei termini per l'emergenza epidemiologica.

L'Amministrazione richiama una elencazione tassativa contenuta in una circolare esplicativa (non nella norma) ed esclude dalla sospensione tutti i casi che essa stessa non ha elencato e nei quali, evidentemente, viene ricompreso anche il termine per trasferire la residenza nel caso di vendita infra quinquennio e successivo riacquisto nell'anno. Questa fattispecie, infatti, come quella menzionata dalla risposta all'interpello, non rientra nelle ipotesi contenute nella circ. n. 9/E/2020, oltre ad essere una ipotesi cui viene applicato il termine triennale di ragionevolezza per l'integrazione dei requisiti necessari a fini agevolativi.

Anche questa interpretazione amministrativa è del tutto innovativa, atteso che la norma in esame non menziona limiti di sorta nel disporre la sospensione dei termini. L'art. 24 D.L. n. 23/2020 ha, infatti, stabilito che *“I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020”*. L'art. 3, comma 11-quinquies, D.L. n. 183/2020, convertito con la L. n. 21/2021 (c.d. decreto Milleproroghe) ha disposto poi che all'art. 24 sopra citato *“le parole «31 dicembre 2020» sono sostituite dalle seguenti «31 dicembre 2021»”*.

Ne consegue che i termini previsti dalla nota II-bis sono stati sospesi e non vi sono precisazioni in merito ad eventuali restrizioni: nella disposizione di sospensione sono inclusi tutti i termini *previsti dalla nota II-bis*, ivi inclusi quelli previsti dal n. 4, riferito alla vendita dell'abitazione entro cinque anni e l'ipotesi analizzata con la risposta all'interpello.

E del resto non vi sarebbe ragione alcuna di operare distinzioni: la *ratio* della disposizione è infatti chiara ed è evitare la decadenza dal beneficio prima casa, in considerazione della situazione emergenziale connessa all'epidemia e alle limitazioni alla libertà di circolazione. È evidente che il legislatore ha inteso preservare la possibilità di usufruire delle agevolazioni e ha sospeso i termini per realizzare le

condizioni necessarie. Si tratta, quindi, di una disposizione volta a favorire il contribuente, evidentemente impossibilitato a rispettare i termini imposti dalla nota II-*bis*, per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione prima casa.

Dall'interpretazione letterale e funzionale delle norme in esame emerge chiaramente che non sussiste alcuna differenza idonea a giustificare la mancata sospensione solo per alcuni dei casi previsti dalla nota II-*bis*. Tali ragioni sono identiche sia per l'acquisto del primo immobile da adibire ad abitazione principale, sia per l'acquisto del secondo immobile successivo alla vendita del primo ante il compimento dei cinque anni, oltre che nel caso esaminato con la risposta all'interpello. Va da sé poi che le circostanze connesse all'emergenza epidemiologica, sottese alla sospensione, sono sussistenti in ogni caso: le limitazioni alla circolazione di beni e persone hanno certamente ritardato i trasferimenti di tutte le residenze anagrafiche, non solo di quelle individuate restrittivamente nella circolare amministrativa.

L'unica ragione per ritenere che il suddetto termine non sia sospeso è che quest'ultimo non esiste. In sostanza, se si condivide la tesi che anche le ipotesi in esame sono soggette a termini di decadenza per usufruire dei benefici prima casa, allora non vi è dubbio che tali termini siano sospesi come tutti gli altri, essendo identiche le fattispecie esaminate e rispondenti alla medesima *ratio*, ovvero non lasciare inciso il contribuente dalle limitazioni disposte in ragione dell'emergenza. Se, invece, si ritiene che sia necessaria una norma per definire un termine di decadenza e che, pertanto, nel caso di specie, un termine non esiste, ha un senso ritenere non applicabile l'art. 24 D.L. n. 23/2021 e questo perché non si può sospendere un termine che non decorre perché inesistente. Delle due l'una.

5. Una diversa interpretazione è prospettata dall'Amministrazione nella risposta relativa all'ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa fruite per l'acquisto dell'abitazione, poi trasferita nel quinquennio per effetto di un accordo di separazione. Nel quesito posto all'Amministrazione, il contribuente rappresentava di avere contratto matrimonio civile e successivamente di aver acquistato un immobile abitativo, per la quota indivisa pari al 50 per cento ciascuno, beneficiando delle agevolazioni prima casa. In seguito i coniugi interrompevano la convivenza e chiedevano consensualmente la separazione: in attesa dell'udienza di comparizione, gli stessi, di comune accordo, vendevano l'immobile acquistato con le agevolazioni in esame, poiché l'immobile era stato acquistato soltanto ed esclusivamente per costituire la casa coniugale, non più necessaria. Si chiedeva allora di conoscere se i chiarimenti forniti con la ris. n. 80/E/2019 (concernenti la non decadenza dall'agevolazione prima casa nei casi di cessione dell'abitazione entro i cinque anni all'acquisto, in virtù di clausole contenute nell'accordo di separazione omologato dal giudice) potessero essere applicati anche nel caso in cui la vendita del bene avvenga prima della formalizzazione della separazione consensuale dei coniugi da parte del Tribunale adito, per la quale, però, è stata fissata la data di comparizione con decreto del Presidente del Tribunale.

In questo caso, l'Amministrazione ha richiamato l'art. 19 L. n. 74/1987, che prevede un regime di esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa per tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, ivi inclusi gli atti relativi ai procedimenti di separazione, come sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza 10 maggio 1999, n. 154. Si evoca, poi, nella risposta la posizione della Corte di Cassazione che, con ordinanza 21 settembre 2017, n. 22023, ha affermato che con l'esenzione in parola il legislatore ha inteso favorire gli *“atti e convenzioni che i coniugi, nel momento della crisi matrimoniale, pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione o divorzio, ivi compresi gli accordi che contengono il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni immobili all'uno o all'altro coniuge”*. E tanto al fine di promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano sui coniugi (cfr. Cass. 22 maggio 2002, n. 7493 e 17 febbraio 2001, n. 2347).

Nell'ipotesi in esame, allora, l'Amministrazione non interpreta la norma in modo finalistico con riguardo al *favor* per le agevolazioni per la prima casa di abitazione, ma a quello per la risoluzione dei conflitti coniugali, inquadrando la fattispecie nel sistema delineato dalla L. n. 74/1987.

Il legislatore ha previsto un'esenzione per tutti gli atti connessi ai procedimenti di separazione e divorzio, ivi inclusi gli atti che dispongono di beni immobili, sicché è in ragione di tale esenzione che l'Amministrazione ritiene che non comporti la perdita dei benefici prima casa la vendita infra quinquennio. E d'altronde non vi è un'espressa disposizione in tal senso nel corpo del TUR, sicché solo ragionando sulle disposizioni in tema di separazione sarebbe stato possibile ritenere salvo il beneficio in un caso simile. Analogo principio andrebbe seguito anche nel caso in cui manca una norma che stabilisce un termine: *similia similibus curantur*.

6. Non vi è dubbio che il sistema tenda ad agevolare l'acquisto della prima casa di abitazione e la conservazione dei relativi benefici e che di tale intento agevolativo occorre tenere conto nell'applicazione delle norme. E del resto il secondo comma dell'art. 47 Cost. indica un particolare *favor* costituzionale per l'utilizzazione del risparmio al fine di acquisire la titolarità di alcuni beni e la proprietà dell'abitazione è fra le proprietà favorite, tant'è che la Corte Costituzionale ha espressamente affermato che *“il diritto all'abitazione rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione”* e che *“lo Stato non può abdicare in nessun caso”* dal *“garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione”* (Corte Cost., 25 febbraio 1988, n. 217). La Corte ha inoltre osservato che la proprietà dell'abitazione è un obiettivo il cui perseguimento va incoraggiato, non soltanto favorendo l'accesso ad essa del risparmio popolare, ma improntando anche ad eguale favore il regime fiscale che la concerne, tanto al momento dell'acquisizione dell'immobile, quanto in

costanza della sua destinazione ad alloggio del nucleo familiare del contribuente che lo possiede.

In questa direzione va, certamente, anche il recente intervento normativo, di cui all'art. 64, commi da 6 a 10, D.L. n. 73/2021, convertito con modificazioni in L. n.106/2021 (c.d. decreto Sostegni-bis), con il quale sono state introdotte “*Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile*”. Tale disposizione, in sostanza, prevede un'agevolazione per i giovani acquirenti di una prima casa con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui: in particolare, è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto ad IVA, il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto. È prevista, inoltre, al ricorrere dei medesimi presupposti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

Il legislatore, pertanto, al fine di incentivare l'acquisto di un bene che ritiene primario, ha stabilito di esentarlo da imposizione nei casi esaminati: è evidente, allora, che le agevolazioni prima casa costituiscono il perno su cui ruota l'asse delle norme che incentivano la proprietà dell'abitazione. Non si comprende, quindi, la posizione amministrativa che, in aperto contrasto con le indicazioni costituzionali e normative, tende a restringere in via interpretativa l'ambito applicativo delle agevolazioni prima casa, introducendo limiti e termini di decadenza non previsti dal legislatore, ma ravvisati in base a criteri di ragionevolezza non meglio identificati.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

DEL FEDERICO L., *In tema di agevolazioni per la prima casa*, in *Boll. Trib.*, 1992, 1211 ss.

FOSSA M., *Agevolazioni fiscali per l'acquisto della 'prima casa'*, in *Dir. e prat. trib.*, 1997, II, 800 ss.

IANNIELLO B., *Agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' (1995-2006)*, in *Dir. e prat. trib.*, 2006, 2, II, 385 ss.

MISCALI M., *Agevolazioni fiscali per la prima casa, "spazio utile" e garanzie costituzionali*, in *Dir. e prat. trib.*, 2017, 2, II, 718 ss.

MONTESANO A., *L'acquisto della prima casa*, Milano, 1996

PETRELLI G., *Riacquisto di terreno e agevolazioni 'prima casa'*, in *Notariato*, 2004, 285 ss.