



Mercoledì 12/02/2025

Sanzioni solidali per la decadenza da agevolazione prima casa

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Chi acquista una prima casa deve tenerla per 5 anni se non vuol perdere le agevolazioni fiscali, a meno che ne riacquisti un'altra entro un anno per adibirla a propria abitazione principale. La Cassazione, decidendo su una controversia sorta ben vent'anni fa, ha disatteso la richiesta della contribuente, che non si rifiutava di pagare la maggiore imposta, ma riteneva di doverlo fare solo in proporzione alla sua esigua quota di comproprietà. Aveva infatti acquistato solo l'1% della casa, ma il fisco gli ha chiesto di pagare anche per la quota residua del figlio le maggiori imposte e le sanzioni: la differenza tra quanto dovuto per prima e seconda casa, il 30 % della differenza e gli interessi legali. La decadenza dell'agevolazione ai sensi dell'art. nota II-bis, punto 4, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986 (TUR), dispone infatti la Corte, «comporta in capo agli acquirenti la responsabilità solidale dell'obbligazione tributaria ai sensi dell' art. 57 TUR, rimanendo la rilevanza delle quote ideali in capo ai comuniti soltanto sul piano del rapporto interno». Il fisco può quindi chiedere i soldi a chi vuole, e può chiederli tutti, sarà poi un problema interno tra comproprietari agire in regresso, cioè chiedere il rimborso, in tal caso al figlio, di quanto pagato al suo posto. La Cassazione ne approfitta poi per ribadire che l'agevolazione spetta anche se si riacquista insieme ad altri la casa, ma non per una quota irrisoria, che sarebbe inidonea a soddisfare esigenze abitative, 4 millesimi, ad esempio, non bastano (così giudicò Cass. 17 giugno 2011 n.13291). Perché, ci ricorda la Corte, mentre per il primo acquisto agevolato è sufficiente avere la residenza nel comune ove si compra la casa, se si tratta di riacquistarla entro un anno per non perdere l'agevolazione bisogna proprio andarci a vivere. È tale differenza considerata legittima anche dalla Corte Costituzionale (Ord. 13 febbraio 2009, n. 46, arg. ex art. 47, comma 2, Cost.), perché da un lato la legge tutela chi è costretto a ripetuti trasferimenti di residenza per contingenti necessità della vita, dall'altro evita intenti speculativi «agevolati 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. 30 aprile 2015, n. 8847; Cass. n. 17148 del 2018).»

Notaio Gianfranco Benetti