



Lunedì 05/09/2011

ACQUISTO "PRIMA CASA": VERSO IL RICONOSCIMENTO TOUT COURT DEI BENEFICI FISCALI SE L'IMMOBILE È DESTINATO A "RESIDENZA FAMILIARE"

A cura di: *Bollettino Tributario d'Informazioni*

Sono sempre più frequenti, nella prassi giudiziaria, le decisioni tese a una riqualificazione del dettato normativo ex lett. a) della Nota II-bis ex art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (aliquota IVA agevolata al 4%).

1. Aspetti del problema

Sono sempre più frequenti, nella prassi giudiziaria, le decisioni tese a una riqualificazione del dettato normativo ex lett. a) della Nota II-bis ex art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (aliquota IVA agevolata al 4%). La norma preordina un nesso, apparentemente indissolubile, tra il Comune di ubicazione dell'immobile da acquistare e la residenza, nel medesimo Comune, che il coniuge acquirente deve avere al momento della stipula dell'atto, o, eventualmente, deve fissare entro 18 mesi dall'acquisto. Nelle ultime produzioni giurisprudenziali - e l'indirizzo sembra man mano consolidarsi -, tale requisito sembra tuttavia soccombere ad altre esigenze (quale, ad esempio, quella di destinare l'immobile a residenza familiare), tanto che le previste agevolazioni fiscali potranno essere concesse pur a prescindere dalla effettiva residenza dei coniugi perché ciò che conta, nel pensiero più attuale della giurisprudenza, è la "residenza familiare".

La tendenza, da qualche tempo, è, infatti, il riconoscimento dei benefici fiscali anche se (o purché) uno soltanto dei coniugi (contraente o non contraente), in regime di comunione legale, detenga i requisiti di legge, incoraggiando il legislatore, attraverso il regime agevolato, l'acquisto e non il titolo dell'acquisto (legale o negoziale), e a nulla rilevando, in un tale contesto, la posizione dell'acquirente rispetto al contratto (se contraente o acquirente non contraente).

Allineata a questi rilievi, anche la giurisprudenza di merito opta per un riconoscimento tout court del regime tributario agevolato, e attraverso un rapido percorso esegetico (in cui il rischio maggiore è quello di perdere di vista gli obiettivi del legislatore) le recenti pronunce delle Commissioni territoriali, anticipate dalla più recente giurisprudenza di legittimità, finiscono per ammettere i benefici fiscali anche in conseguenza di un acquisto separato ex art. 177, lett. a), c.c., e malgrado i requisiti richiesti per il trattamento agevolato non sono posseduti dal coniuge contraente.

2. L'evoluzione giurisprudenziale

Eppure, diverso era l'atteggiamento della giurisprudenza per il caso di acquisto, da parte dell'un coniuge, di alloggio a uso abitativo in regime di comunione legale; il consorte dell'acquirente, anche se sprovvisto dei requisiti di legge, divenendone comproprietario ex lege (art. 177, lett. a), c.c.), fruiva delle agevolazioni fiscali per l'acquisto "prima casa". Era, cioè, il coniuge contraente a dover disporre dei requisiti di legge.

Una tale opzione già costituiva un'evoluzione ermeneutica rispetto alle prime scelte della giurisprudenza che, in linea con la circolare n. 38/E del 2005, stabiliva che l'acquisto di un alloggio, da parte dell'un coniuge in regime di comunione legale, da adibire ad abitazione principale comportasse l'applicazione nella misura del 50% del regime agevolato "prima casa" qualora l'altro coniuge non fosse nel possesso dei



requisiti necessari per godere del predetto regime di favore. Non faceva mistero l'Agenzia delle entrate che la concessione dei benefici di legge nella misura del 50% si fondava sul presupposto della suddivisione per quote del regime legale. Spiegazione, questa, che non trovava riscontro nella natura giuridica della comunione legale, non suddivisa per quote, sul modello romanistico, e trattandosi, piuttosto, come sostenuto in via definitiva dalla Corte Costituzionale di una (insolita) comunione senza quote, di tipo germanico, di cui i coniugi sono solidalmente titolari.

3. La "residenza familiare" negli obiettivi della giurisprudenza creativa

Il nuovo atteggiamento della giurisprudenza è l'ultimo approdo di un iter interpretativo che, forse, neppure può dirsi compiuto se è vero, come oggi convintamente osservano le Corti, territoriali e di legittimità, che non i coniugi ma il nucleo familiare è il destinatario del diritto di abitazione dell'immobile. Si riferisce, infatti, che «quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare»; il beneficio fiscale, in tal caso, può essere riconosciuto in favore del soggetto acquirente, l'un coniuge o entrambi. Non è difficile immaginare che una tale interpretazione possa aprire le porte a nuove, prima d'ora imprevedibili, scelte che la giurisprudenza si troverà a compiere dopo aver raggiunto il giusto equilibrio tra il sistema patrimoniale della famiglia e le recenti applicazioni della norma tributaria.

Distinti i concetti di residenza anagrafica e tributaria, la destinazione dell'alloggio a residenza familiare, piuttosto che a residenza del singolo coniuge, è l'aspetto di maggiore interesse giuridico. Quel che emerge dalle più avanzate interpretazioni della giurisprudenza è, invero, la distinzione, che si intende affermare, tra il soggetto titolare della proprietà immobiliare - il coniuge o entrambi -, che sarà, perciò stesso, anche il beneficiario degli aiuti fiscali, e il soggetto destinatario del diritto di abitare l'immobile, ovvero il nucleo familiare. Pur evitando di istituire un nuovo soggetto tributario, la giurisprudenza indica nella famiglia il destinatario di un vero e proprio diritto di abitazione, finalizzando il regime agevolato alla creazione di una residenza familiare sottratta al regime tributario ordinario. Attraverso la dicotomia residenza anagrafica e tributaria, la giurisprudenza diversifica la famiglia, che dovrà godere dell'immobile, dal coniuge acquirente che, invece, fruirà dei benefici fiscali. È la chiave di svolta cui accedono le recenti pronunce, in cui il profilo dominante è che «il requisito della residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile deve essere riferito alla famiglia, con la conseguenza che ... l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare»; è questa l'accezione più frequente che la giurisprudenza tributaria offre del concetto di "residenza tributaria".

Se si dovessero approfondire la letteratura giuridica e le pronunce della giurisprudenza degli ultimi anni, pur evitando, per ovvie ragioni, di cadere nella trappola della "concettuologia", si capirebbe, forse, che una tale innovazione già era sottesa al tentativo, cui si è fatto cenno, di ampliare l'area delle agevolazioni fiscali attraverso una duplicazione del concetto giuridico di residenza in residenza anagrafica e tributaria. Stabilire, infatti, che la residenza anagrafica del coniuge, diversa dal luogo in cui vive (o andrà a vivere) il nucleo familiare (e in cui è ubicato l'immobile da acquistare), non preclude l'accesso ai benefici fiscali, le due accezioni tendono a ridurre la portata e l'importanza, ai fini del trattamento agevolato, della residenza anagrafica, in tal modo stravolgendo il dettato della lett. a) della Nota II-bis ex art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986. La conclusione, cui inevitabilmente si perviene, è il riconoscimento del regime agevolato pur avendo una residenza anagrafica in un luogo diverso dal Comune di ubicazione dell'immobile, sempreché l'acquisto sia finalizzato a dare alla famiglia una "residenza familiare". Si intravedeva, in una tale affermazione, la tendenza verso una dissociazione del concetto di residenza anagrafica dal regime "prima casa", e in tale interpretazione, in cui persino scorgere il tentativo di una forzatura della lettera del legislatore, la volontà dell'interprete di andare verso un ulteriore ampliamento



delle agevolazioni ben oltre lo scarno dettato normativo.

Per visualizzare l'intero articolo [clicca qui](#).

Per abbonarsi al Bollettino Tributario e ricevere l'omaggio di AteneoWeb [cliccare qui](#).

Bollettino Tributario