

Requisiti «prima casa» non posticipabili

Agevolazioni fiscali

Devono sussistere quando li richiede la legge e non sono rinviabili tramite contratto

Angelo Busani

Non si può beneficiare dell'agevolazione "prima casa" se, in assenza dei requisiti richiesti dalla legge per ottenerla, si subordina il contratto di acquisto alla condizione sospensiva consistente nel conseguimento dei requisiti occorrenti («compro la casa se entro due anni non sarò più proprietario delle case di cui sono attualmente proprietario»).

È quanto la Cassazione decide

nell'ordinanza 10513/2021, priva di precedenti.

La motivazione della decisione risiede nella considerazione che le norme recanti agevolazioni fiscali sono di stretta interpretazione. Pertanto, quando la legge richiede la sussistenza di certi presupposti per avere il beneficio fiscale (ad esempio, il fatto che il contribuente non sia proprietario di altre case nel medesimo Comune nel momento in cui stipula il contratto di acquisto di un'abitazione), tali presupposti devono sussistere nel momento in cui la legge li richiede.

In altre parole, non è nella disponibilità del contribuente, mediante apposita clausola contrattuale, spostare il momento nel quale il presupposto dell'agevolazione deve sussistere: ad esempio, non si può confezionare una condizione sospensiva che subordini

l'acquisto alla maturazione della situazione che rende fruibile l'agevolazione, anche se si tratta di una condizione non meramente potestativa e, pure, con la deroga alla regola secondo la quale la verifica della condizione ha effetto retroattivo.

Fondando la sua decisione sulla stretta interpretazione delle norme agevolative, la Cassazione chiude dunque la porta all'idea (peraltro, non affrontata nel contesto della motivazione) secondo cui apparirebbe invece plausibile ritenere (in base al principio della prevalenza della sostanza sulla forma)



Bocciato l'acquisto di una casa subordinato alla maturazione delle condizioni per avere lo sconto fiscale

che il momento di verifica dei requisiti per l'agevolazione non debba essere quello (formale) in cui si stipula il contratto di acquisto, ma quello (sostanziale) in cui si attua l'effetto traslativo.

Se è vero che, nel caso di non coincidenza tra la data di stipula del contratto e la data di produzione dell'effetto traslativo, l'agevolazione non dovrebbe competere qualora, anteriormente alla verifica dell'effetto traslativo, i presupposti per l'agevolazione vengano a mancare, dovrebbe essere plausibile che possa avvalersi dell'agevolazione l'acquirente che non abbia i requisiti quando stipula il contratto ma che poi li consegua per la data in cui si verifica l'effetto traslativo programmato nel contratto precedentemente stipulato.