

Agevolazioni. Con una sentenza la Cassazione chiarisce gli effetti dei rogiti stipulati prima della modifica in vigore dal 2014

Niente sanzioni per la casa di lusso

Decadenza dal bonus senza penalità per un «vecchio» acquisto di abitazioni di pregio

L'avviso di accertamento che commina la decadenza dall'agevolazione prima casa a causa del fatto che il rogito d'acquisto, stipulato anteriormente al 1° gennaio 2014, aveva a oggetto un'abitazione di «lusso» non è oggi contestabile per il fatto che, dopo il 31 dicembre 2013, sono cambiati i requisiti oggettivi della casa acquistabile con il beneficio fiscale. Oggi è infatti previsto che non spetta l'agevolazione se si tratta di abitazione classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non avendo più attualmente alcuna rilevanza che si tratti, o meno, di una abitazione «non di lusso».

Tuttavia, al contribuente decaduto dall'agevolazione prima casa per aver acquistato con il beneficio fiscale (prima del 2014) un'abitazione di «lusso», non può essere irrogata la sanzione che la legge correla alla comminatoria di decadenza dall'agevolazione: e ciò, per ragioni di *jus superveniens*, in quanto, la sanzione oggi attiene non più al fatto di aver domandato l'agevolazione per l'acquisto di una casa di «lusso», ma al fatto di richiederla per un'abitazione appunto registrata in Catasto in una delle categorie catastali A/1, A/8 o A/9. È questo il succo della decisione contenuta nella sentenza 11621/2017 della Cassazione depositata l'11 maggio scorso.

Il caso esaminato era dunque quello di un acquisto effettuato ante 1° gennaio 2014 (più precisamente, il rogito era stato stipulato nel novembre 2001, ciò che potrebbe sollecitare in effetti qualche dubbio sulla tempestività della giustizia nel nostro Paese), vale a dire in vigenza della norma che impediva l'agevolazione prima casa ove l'abitazione oggetto di acquisto avesse i cosiddetti «requisiti di lusso», quali identificati in un decreto del ministro dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969 (uno per tutti: la metratura dell'appartamento condominiale superiore a 240 metri quadrati).

Ebbene, la comminatoria di decadenza dal beneficio prima casa non può essere oggi scalfita adducendo la pendenza del giudizio attivato con l'impugnazione dell'avviso di accertamento mediante il quale il Fisco ha contestato la spettanza dell'agevolazione e rilevando che, nel frattempo, il criterio impediente l'agevolazione (correlato ai requisiti di «lusso») è stato sostituito con altro criterio (la classificazione catastale nelle categorie A/1, A/8 e A/9). Se un'abitazione di «lusso» è stata dunque comprata, ante 1° gennaio 2014, con l'agevolazione prima casa, la decadenza dall'agevolazione non è evitabile dicendo che, oggi, quell'abitazione, essendo bensì di «lusso», ma non classata in A/1, A/8 o A/9, sarebbe acquistabile con tale agevolazione.

Quel che invece il contribuente può ottenere è di non pagare la sanzione che la legge commina quando vi è un caso di decadenza dall'agevolazione prima casa (pari al 30% della differenza tra l'imposta pagata in modo agevolato e l'imposta ordinariamente applicabile in mancanza di agevolazione): il ragionamento svolto dalla Cassazione sul punto è che non si può applicare oggi una sanzione per un comportamento che, pur essendo stato sanzionabile quando venne posto in essere, oggi non sarebbe più sanzionato (in quanto la penalità oggi è irrogata all'acquisto con agevolazione di una casa accatata come A/1, A/8 o A/9 e non più all'acquisto di una casa di «lusso»).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani