

Prima casa frazionata, punita la vendita

La Cassazione: la revoca dello sconto entro tre anni dalla seconda cessione

Angelo Busani

Il frazionamento in due appartamenti dell'unità immobiliare acquistata con l'agevolazione “prima casa” e la loro successiva vendita con atti separati prima del decorso di cinque anni dall'acquisto legittima l'amministrazione a sancire la decadenza dell'agevolazione entro il termine triennale decorrente

dall'ultima delle due vendite. È quanto emerge dall'ordinanza della Cassazione 1833 di ieri la quale, nonostante menzioni a proprio supporto altra giurisprudenza di legittimità (3783/2013 e 28880/2008), si riferisce a pronunce non in termini con il caso giudicato nella sentenza in commento. In essa, infatti, si osserva un caso che non pare avere precedenti: Tizio compra una casa nel 2004, la fraziona in due unità, ne vende una nel 2005 e l'altra nel 2007 e non procede ad alcun riacquisto. L'amministrazione, nel 2011 (entro tre anni dalla scadenza dell'anno successivo all'ultima delle

due vendite) commina la decadenza dall'agevolazione, anche con riferimento all'atto di vendita del 2005. La Ctp ritiene l'accertamento tardivo, la Ctr ribalta la sentenza di primo grado e il giudizio d'appello viene confermato in Cassazione.

Queste due ultime pronunce appaiono sorprendenti. Dall'agevolazione prima casa si decade non solo in caso di alienazione “totale” della casa acquistata con l'agevolazione (prima del decorso di un quinquennio dalla data di acquisto e senza effettuare un “riacquisto” entro un anno dall'alienazione infraquinquennale) ma an-

che in caso di alienazione “parziale” (ad esempio un diritto, una quota, una porzione materiale).

Se questo è vero, anche il termine per comminare la decadenza decorre dallo spirare dell'anno successivo rispetto a questa alienazione “parziale”. E, viceversa, non può essere vero che, decorso il termine triennale, esso venga “riaperto” dall'alienazione di un ulteriore diritto, quota o porzione del bene acquistato con l'agevolazione e rimasto di titolarità del contribuente beneficiario dall'agevolazione in sede di acquisto.