

Prima casa acquistata all'asta, la volontà dichiarata per tempo

 **Il Sole 24 Ore** | NORME E TRIBUTI | 10 LUGLIO 2019 | Angelo Busani

Se l'immobile è acquistato in un'asta giudiziaria, la richiesta di applicazione dello sconto prima casa va fatta prima della registrazione dell'atto. Pena la nullità della domanda stessa e l'impossibilità di riparare in un secondo momento. Lo ribadisce l'agenzia delle Entrate in una direttiva diramata a uso interno per la gestione del cospicuo contenzioso in materia. L'agevolazione prima casa si scontra con gli acquisti con atti giudiziari (a differenza di quanto di solito accade, e cioè che l'acquisto prima casa si effettua con un contratto). Si pensi: - all'acquisto con decreto a seguito di un'asta giudiziaria, ad esempio in esito a una procedura esecutiva; - al caso, meno frequente, dell'acquisto a seguito di sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, in base all'articolo 2932 del Codice civile. È l'ipotesi dell'inadempimento di un preliminare (in sostanza, il venditore non si rende disponibile a stipulare il rogito) e della conseguente azione promossa in giudizio dal contraente che subisce l'altro inadempimento affinché il giudice proclami con sentenza il trasferimento della proprietà. Ora, la legge sull'agevolazione prima casa (l'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al Testo unico del registro, Dpr 131/1986) impone che se si vuole ottenere il beneficio fiscale occorre che «nell'atto di acquisto», il contribuente effettui alcune dichiarazioni (mancando le quali il trattamento agevolato non può essere concesso). Precisamente, si tratta delle seguenti dichiarazioni dell'acquirente: a) la dichiarazione di voler stabilire «entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza» nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, qualora egli già non vi risieda; b) la dichiarazione «di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge» del diritto di proprietà o di altro diritto reale (ad esempio, l'usufrutto) su un'altra abitazione nel territorio del medesimo Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto (in alternativa, il contribuente può obbligarsi ad alienare la casa pre-posseduta entro un anno dal nuovo acquisto); c) la dichiarazione di «non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale» del diritto di proprietà, piena o nuda, o di diritti reali su altra casa di abitazione, ovunque ubicata in tutto il territorio nazionale, acquistata con l'agevolazione prima casa (da qualunque normativa sia disciplinata, a partire dalla legge 168/1982, che per prima ha introdotto l'agevolazione). Ebbene, se il rilascio delle dichiarazioni nel contesto di un rogito non presenta problemi (poiché il contribuente presenza alla stipula del contratto ed è partecipe della sua formazione), nel caso dell'acquisto mediante atto giudiziario vi sono obiettive difficoltà per la formulazione di queste dichiarazioni e per il loro recepimento nel provvedimento emanato dal giudice: l'atto giudiziario è il frutto di una attività individuale del giudice, alla quale il contribuente non partecipa, né è possibile al contribuente rilasciare dichiarazioni che il giudice debba poi recepire; semmai, il contribuente può aver partecipato al procedimento giurisdizionale nel corso del suo svolgimento (ad esempio, assistendo alle udienze), ma con la formazione del provvedimento che chiude il procedimento il contribuente non ha nulla a che fare. Inoltre, nel corso di un giudizio, il contribuente è spesso intermediato da un avvocato, ciò che lo rende assai distante dagli eventi che compongono l'iter. Infine, mentre la registrazione di una compravendita è curata dal notaio che la stipula (nell'interesse del suo cliente), l'atto giudiziario è registrato a cura dell'ufficio giudiziario e, quindi, è immaginabile che, in un tale contesto, vi possa essere talora una maggior freddezza per il trattamento fiscale dell'atto giudiziario rispetto alla particolare cura che a tali aspetti viene sviluppata in uno studio notarile. Da tutto questo insieme di fattori scaturisce che, per ottenere l'agevolazione "prima casa" nel contesto di un acquisto con atto giudiziario, dato che il provvedimento del giudice non si presta a ospitare le dichiarazioni del contribuente, occorre che esse siano contenute in un documento a parte, il quale sia reso disponibile a chi cura la registrazione dell'atto giudiziario, affinché nella tassazione di quest'ultimo si possa applicare l'agevolazione. Ma se tutto ciò non funziona è possibile rimediare con una richiesta "tardiva" dell'agevolazione? Il Fisco e la Cassazione forniscono al quesito una risposta decisamente negativa, da ultimo ribadita dall'agenzia delle Entrate con una direttiva interna del 27 giugno emanata per istruire gli Uffici nel contenzioso in materia. © RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ACQUISTO DAL GIUDICE	I due casi L'acquisto di immobile con procedimento giudiziario può verificarsi in due ipotesi: 1) con un decreto dopo un'asta giudiziaria (è ad esempio il caso in cui l'immobile finisce all'asta in esito a una procedura esecutiva); 2) con sentenza di esecuzione in caso di inadempimento di un contratto preliminare (è la sentenza che si pronuncia alla fine del procedimento giudiziario instaurato dall'acquirente contro il venditore che non si rende disponibile a stipulare il rogito dopo il preliminare)
LA CASSAZIONE	Gli orientamenti recenti Secondo la sentenza 11907/2018 «le manifestazioni di volontà (relative al godimento dei benefici prima casa, ndr) vanno rese, qualora l'acquisto sia avvenuto a seguito di sentenza, prima della registrazione di quest'ultima (...) dovendosi escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo». Con sentenza 9569/2013, la Suprema corte aveva già affermato che «le manifestazioni di volontà vanno rese (...) prima della registrazione dei decreti di trasferimento del giudice dell'esecuzione»
LE ENTRATE	La direttiva interna Con una direttiva a uso interno le Entrate hanno sostanzialmente sposato la tesi della Cassazione. Una scelta basata anche sulla circolare 90/2014 in virtù della quale «i contribuenti interessati potranno comunque beneficiare delle agevolazioni mediante integrazione dell'atto giudiziario, con dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, da allegare al provvedimento stesso al momento della registrazione»