

# Quotidiano del **FISCO**

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 01/07/2016

## Agevolazione prima casa anche per chi lavora saltuariamente

di Angelo Busani

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" compete al contribuente che svolge, nel Comune in cui è ubicata la casa acquistata con il beneficio fiscale, un'attività lavorativa non prevalente (rispetto al complesso dell'attività dal medesimo esercitata) e saltuaria. Lo afferma la Cassazione nella sentenza n. 13416, depositata il 30 giugno 2016.

L'agevolazione "prima casa" non compete solo all'acquirente che risieda nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato (o che stabilisca in detto Comune entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza); l'agevolazione infatti compete pure per l'acquisto della casa ubicata nel Comune «in cui l'acquirente svolge la propria attività» (Nota II-bis, all'articolo 1, Tariffa Parte Prima allegata al dpr 131/1986, testo unico dell'imposta di registro). Con questa previsione il legislatore ha dunque mostrato una apprezzabile apertura, non discriminando tra il caso di colui che acquista nel Comune ove abita e il caso di colui che acquista nel Comune ove opera e che sia un Comune diverso dal Comune ove egli abita (si pensi alla frequente ipotesi di chi abiti con la propria famiglia in un dato Comune ma lavori in altro Comune, nel quale egli abbia la necessità di un "appoggio" abitativo). Altrettanto opportunamente il legislatore ha utilizzato l'espressione «attività», senza specificare di quale attività si tratti e quindi, usando tale espressione in senso amplissimo, senza incappare nel rischio di effettuare discriminazioni. Si può così trattare, ad esempio: di un'attività produttiva di reddito di lavoro dipendente, di lavoro autonomo, di reddito d'impresa, ma anche di attività non produttive di reddito (si pensi all'attività svolta da un religioso o da uno studente oppure a un'attività di volontariato o sportiva).

Nel caso giunto all'esame della Suprema Corte un medico aveva acquistato, richiedendo l'agevolazione "prima casa", una abitazione in un Comune nel quale svolgeva una limitata parte della sua attività, in quanto la parte assolutamente prevalente della attività lavorativa del medico in questione era in effetti svolta in un Comune diverso. L'agenzia delle Entrate

aveva ritenuto non concretato il presupposto prescritto dalla legge per ottenere il beneficio prima casa, in quanto aveva dato rilevanza al fatto che l'attività lavorativa svolta dal medico nel Comune di ubicazione della casa acquistata con l'agevolazione era priva dei «necessari caratteri di sufficiente stabilità e consistenza, atti a fondare l'agevolazione»; e ciò anche in relazione al fatto che la legge, per la concessione dell'agevolazione, alternativamente pretende che il contribuente o risieda nel Comune o vi svolga la propria attività: ebbene, veniva sviluppato un ragionamento in base al quale, essendo il requisito della residenza un riferimento a una situazione connotata da caratteri di stabilità, anche il requisito dello svolgimento dell'attività avrebbe dovuto avere, per analogia, le medesime caratteristiche.

Invece, secondo la Cassazione, questo ragionamento «non può trovare condivisione» in quanto basato su un requisito (quello della “prevalenza” dell'attività lavorativa svolta) non richiesto dalla legge. La normativa in materia si limita infatti a subordinare il beneficio fiscale al fatto che l'immobile sia ubicato nel Comune dove l'acquirente «svolge la propria attività» e quindi dare ingresso a una connotazione di questa “attività” in termini di sua prevalenza, significherebbe introdurre nella fattispecie agevolativa un requisito in realtà non previsto dalla legge.