

Prima casa, il falso sull'immobile di lusso punito senza favor rei

Cassazione

Le modifiche del 2014 non si estendono in modo retroattivo

Angelo Busani

Chi ha comprato una casa “di lusso” prima che questa qualificazione venisse abolita (periodo 2014-2015) chiedendo indebitamente l’agevolazione “prima casa”, non può invocare il favor rei e pretendere la non irrogazione della sanzione applicabile alla mendacità e cioè al fatto di aver domandato il beneficio fiscale in mancanza dei presupposti.

È quanto le Sezioni Unite decidono con la sentenza n. 13145, con la motivazione che la normativa sopravvenuta ha solamente cambiato i presupposti al cui ricorrere l’agevolazione “prima casa” è concessa, ma non ha inciso sulla comminazione della sanzione in caso di mendacità. Più precisamente, dal 1° gennaio 2014 (per gli atti soggetti a imposta di registro, ai sensi del Dlgs 23/2011) e dal 13 dicembre 2014 (per gli atti imponibili a Iva, ai sensi del Dlgs 175/2014), l’agevolazione “prima casa” è concessa a condizione che la casa acquistata sia classificata in una delle categorie catastali diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9 (e, quindi, a prescindere dal fatto che si tratti o meno di una casa “di lusso”). In precedenza, l’agevolazione non era invece concessa alle case “di lusso”, vale a dire alle case che presentassero certi pregi, elen-

cati in un decreto ministeriale del 1969 (principalmente si trattava dell’estensione dell’abitazione superiore a 240 metri quadrati).

Questa innovazione sui presupposti dell’agevolazione ha sollevato il tema se essa sia interpretabile, o meno, come favor rei e cioè se chi abbia acquistato una casa di lusso applicando l’agevolazione e subisca l’accertamento nel vigore della nuova normativa, possa pretendere la disapplicazione della sanzione.

La Cassazione ha concesso il favor rei in una pluralità di occasioni (si tratta di almeno una trentina di decisioni, dalla n. 13235/2016 alla n. 30761/2021) quando invece in due altre decisioni (18421/2017 e 8148/2021) è stato concluso nel senso contrario. Quest’ultima posizione viene ora dunque fatta propria dalle Sezioni Unite, in base all’idea che la “norma precetto” permane e quindi anche la sanzione persiste, non potendosi ritenere che sia stata cancellata: l’abitazione acquistata dal contribuente che sia da qualificare di lusso ai sensi del Dm del 1969 non può comunque beneficiare dell’agevolazione prima casa, poiché la normativa sopravvenuta ancora lo vieta per le abitazioni acquistate in epoca precedente all’entrata in vigore di essa.

La cosiddetta abolitio criminis che dà corso al favor rei richiede la radicale eliminazione del presupposto impositivo. Se, dunque, l’imposta continua a essere dovuta per il periodo antecedente all’intervento normativo che l’ha poi esclusa, per quel periodo sono dovute anche le sanzioni.