

Cassazione. Se entro un anno dalla vendita viene edificata un'abitazione non c'è decadenza dallo sconto fiscale

Prima casa, non perde il bonus chi costruisce un immobile

Angelo Busani

■ Non decade dall'agevolazione **“prima casa”** il **contribuente** che, **prima del decorso di cinque anni dall'acquisto**, venda la casa acquistata con il beneficio fiscale e che, nell'anno successivo alla vendita, si costruisca una nuova “prima casa”. Questo quanto deciso dalla **Corte di cassazione** nella sentenza n. 13550 depositata ieri, 1° luglio.

La legge sull'agevolazione “prima casa” prescrive che la revoca dell'agevolazione a causa di alienazione infraquinquennale si evita se l'acquirente della “prima ca-

sa”, «entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici... proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale» (nota II-bis, comma 4, all'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986, Testo unico dell'imposta di registro).

IL VINCOLO

Il nuovo alloggio deve essere pronto per essere abitato nei dodici mesi successivi all'alienazione

L'amministrazione finanziaria da tempo (risoluzione n. 44/E del 16 marzo 2004) consente di ricomprendere, nel concetto di «acquisto» che evita la revoca dell'agevolazione “prima casa”, pure l'ipotesi della costruzione di una “abitazione principale” su un'area di proprietà del soggetto che abbia alienato nel quinquennio la casa acquistata con agevolazione.

Con la sentenza in esame (in scia con quanto la Corte di cassazione aveva già sancito con la sentenza n. 24253/2015) questa interpretazione oltremodo estensiva ri-

ceve, dunque, anche l'avallo della giurisprudenza di legittimità: la tesi si giustifica per l'intento di non voler creare disparità di trattamento tra il caso di chi effettua il reinvestimento del ricavato dalla vendita di una abitazione acquistando la titolarità di un'altra “abitazione principale” mediante un'attività negoziale e il caso di chi invece vi provvede direttamente mediante un'attività “materiale”, e cioè costruendo la casa su un terreno di sua proprietà (non rileva che l'area sia acquistata prima o dopo la vendita né rileva che si tratti di un acquisto

a titolo oneroso o di un acquisto a titolo gratuito).

Dato, dunque, che il “riacquisto” con effetto esimente dalla revoca dell'agevolazione non deve necessariamente beneficiare dell'agevolazione “prima casa” (esso infatti deve essere caratterizzato “solo” dalla peculiarità di avere a oggetto una casa da destinare ad “abitazione principale”), è plausibile ritenere che, quando il riacquisto è concretato non da un'attività negoziale ma da un'attività “materiale” (e cioè dall'esecuzione di lavori edili finalizzati alla costruzione dell'abitazione

principale del contribuente in questione), esso possa consistere in uno qualsiasi dei seguenti eventi:

- a) nell'affidamento in appalto delle opere occorrenti;
- b) nell'esecuzione in economia dei lavori occorrenti;
- c) in interventi di nuova costruzione o di “recupero” di un manufatto preesistente.

Quanto alla durata di tali lavori, visto che si deve comunque trattare di un “riacquisto” «entro un anno» dall'alienazione infraquinquennale della casa acquistata con l'agevolazione “prima casa”, l'amministrazione finanzia-

ria ritiene che entro un anno dalla alienazione della casa acquistata con l'agevolazione “prima casa” la nuova casa debba essere, se non proprio completamente “ultimata”, almeno giunta a quello stadio di realizzazione che consenta di ritenerla «venuta ad esistenza».

Ma non v'è chi non veda come questa pretesa di realizzazione, entro un solo anno, di un tale “rustico”, sia oltremodo eccessiva, in quanto è ben difficile che, in così poco tempo, una nuova costruzione possa trovarsi in uno stato talmente avanzato di realizzazione da essere appunto considerabile in termini di sua «venuta ad esistenza».