

Con la nuda proprietà salta l'agevolazione per la prima casa

CASSAZIONE

Spazi più ristretti per evitare la decadenza dopo la vendita

Angelo Busani

L'acquisto del diritto di nuda proprietà di un'abitazione entro un anno dall'alienazione della precedente "prima casa" (che sia effettuata prima del decorso di un quinquennio dal suo acquisto), non evita la decadenza in conseguenza della cessione infraquinquennale. È il principio affermato dalla Cassazione nella sentenza 17148/2018, priva di precedenti in termini.

La normativa sull'agevolazione relativa all'acquisto della prima casa (contenuta nella Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa allegata al Dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro) sancisce che si decade dall'agevolazione se si aliena l'abitazione comprata con il beneficio fiscale prima che siano decorsi cinque anni dalla data dell'acquisto agevolato. La decadenza però si evita se, entro un anno dalla cessione infraquinquennale, il contribuente compra un'altra casa che egli poi destina a propria «abitazione principale» (in sostanza, a sua residenza). Quanto all'oggetto del riacquisto, che funziona come esimente rispetto alla decadenza, la legge non dice nulla.

Questo silenzio ha sempre legittimato l'idea che qualunque fosse l'oggetto del riacquisto (un diritto di piena o di nuda proprietà, un diritto reale di godimento, un diritto intero o una quota di contiguità), si maturasse in ogni caso l'esimente, a patto che poi il contribuente effettivamente ponesse

nella casa comprata la propria abitazione principale.

La Cassazione aveva dato l'impressione di favorire un'interpretazione estensiva di questa materia quando, con la sentenza n. 13291/2011 (giudicando in una veramente impresentabile fattispecie di "riacquisto" di un'abitazione per una quota di comproprietà in ragione di soli quattro millesimi) aveva deciso che «l'acquisto non dell'intero, ma di una quota dell'immobile, può ben inteso» integrare il requisito richiesto dalla legge per evitare la decadenza dall'agevolazione ottenuta in passato, ma solo quando si tratti di una quota che conferisca la «concreta possibilità di disporre del bene sì da poterlo adibire a propria abitazione».

Nella sentenza 17148/2018 la Cassazione invece mostra una visione molto restrittiva: «L'atto necessario affinché il contribuente eviti la decadenza dell'agevolazione prima casa di cui ha fruito in precedenza» deve essere «rappresentato da un titolo idoneo a consentirgli l'uso e il godimento di un'abitazione in via piena ed esclusiva», ciò che non si verifica nel caso di un acquisto di nuda proprietà. In sostanza, dal diritto di nuda proprietà di una casa non deriva la facoltà di fruirne, la quale compete all'usufruttuario: non potendo avere il godimento del bene, il nudo proprietario non ha il diritto di porre la propria abitazione principale nella casa in questione. Il ragionamento, formalmente, non fa una grinza: certo è che, così argomentando, si dimentica che l'usufruttuario può pur sempre concedere la casa al nudo proprietario per abitarvi, caso nel quale il fine della legge (evitare la decadenza a chi compra una casa e vi pone la propria residenza) appare comunque soddisfatto.