

Agevolazioni. Via libera della Ctp di Forlì al beneficio nell'atto stipulato a favore del figlio del contraente

Contratto a favore di terzo, sì alla prima casa

**Angelo Busani
Giorgio Gavelli**

■ L'agevolazione "prima casa" è applicabile al contratto recante un acquisto immobiliare "a favore di terzo" (articolo 1411 del Codice civile) se il terzo acquirente ha i requisiti di legge per fruire del beneficio fiscale. È quanto deciso nella sentenza 12/01/2018 della Ctp Forlì (presidente Urizio, relatore Paradisi), interessante perché non scontata: in passato, in senso conforme si era infatti espressa la Ctp di Perugia (164/07/2012) e, in senso contrario, la Ctr Umbria (359/01/2014).

Il caso è quello di una permuta con cui si è convenuto che l'acquisto di uno dei soggetti permutanti fosse "deviato" a favore di un soggetto diverso (nella specie, il figlio del permutante); in tale contesto è stata domandata l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".

GIURISPRUDENZA DIVISA

In passato l'operazione era stata promossa dalla Ctp di Perugia e bocciata invece dalla Ctr Umbria

Quando un acquisto immobiliare viene stipulato "a favore di terzo", gli effetti non si producono in capo al soggetto che stipula il contratto (nel gergo giuridico, stipulans), ma in capo al soggetto che egli indica, con la conseguenza che il terzo consegue immediatamente l'acquisto dell'immobile per il solo fatto dell'avvenuta conclusione del contratto (il terzo può rinunciare alla stipulazione a suo favore, e gli effetti del contratto si producono tra i contraenti che l'hanno stipulato).

Poiché gli effetti si producono direttamente in capo al terzo, è ov-

vio che è quest'ultimo (e non lo stipulans) a dover avere le caratteristiche per fruire dell'agevolazione "prima casa": ad esempio, risiedere o lavorare nel Comune ove è situata l'abitazione comprata. E non dovrebbe essere un fattore impeditivo il fatto che le dichiarazioni richieste dalla legge per conseguire il beneficio fiscale siano espresse nel contratto non dal terzo, ma dallo stipulans (così Ctp Matera 121/03/1993).

Nel caso giudicato dalla Ctp Forlì, dunque, l'ufficio aveva ritenuto che l'agevolazione "prima casa" non fosse concedibile, per la

ragione che il figlio del permutante non era parte del contratto, il che impedirebbe, essendo le norme agevolative di stretta interpretazione, l'applicazione del beneficio. L'ufficio ha richiamato anche la risoluzione 373/E/2007 (in tema di Iva), dove si dice che «nessuna conseguenza fiscale rilevante assume la posizione del (...) terzo beneficiario».

La Ctp Forlì ha invece accolto le ragioni dei ricorrenti: per i giudici il terzo destinatario degli effetti contrattuali va considerato – quanto meno agli effetti fiscali – parte in senso pieno del contratto.

Se così non fosse, non solo si violerebbe in modo ingiustificato il significato stesso della norma agevolativa, ma si comprenderebbero solo con difficoltà altre ipotesi in cui la stessa Agenzia ha riconosciuto la "prima casa" a favore di soggetti che non sono parte dell'atto o del contratto per il quale viene domandata: si pensi all'atto unilaterale di rinuncia dell'usufrutto a vantaggio del nudo proprietario (l'agevolazione qui è stata ritenuta applicabile dalla circolare 18/E/2013, paragrafo 5.7) o al caso dell'acquisto effettuato dalla società di leasing su indicazione dell'utilizzatore (l'agevolazione è qui prevista dalla legge, vale a dire dalla Nota II-sexies all'articolo 1, Tariffa Parte I, Dpr 131/1986).