

# Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 20/07/2018

## Bonus prima casa, con la comunione legale vale la residenza familiare

di Angelo Busani ed Elisabetta Smaniotto

Per ottenere l'agevolazione «prima casa», ove l'acquisto avvenga da parte di una coppia di coniugi in regime di comunione legale di beni, il requisito della residenza «nel territorio del Comune» nel quale è ubicata la casa di abitazione oggetto di acquisto deve intendere riferito «alla famiglia» complessivamente considerata e non già ai singoli membri della coppia.

Assume quindi rilevanza che l'immobile acquistato sia «destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza anagrafica in tale Comune», e ciò vale in ogni ipotesi in cui «il bene sia divenuto oggetto della comunione legale dei beni» (ai sensi dell'articolo 177 del Codice civile), «sia in caso di acquisto separato che in caso di acquisto congiunto» da parte dei coniugi.

È quanto ribadito dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza 16604 del 22 giugno 2018 ([clicca qui per consultarla](#)), sulla scia di quanto già affermato da un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (Cass. 28 ottobre 2000 n. 14237; 28 gennaio 2009 n. 2109; 1 luglio 2009 n. 15426; 28 giugno 2013 n. 16355; 23 dicembre 2015 n. 25889; 28 giugno 2016 n. 13334).

Per poter richiedere le agevolazioni «prima casa» e beneficiare di una aliquota agevolata (rispetto a quella prevista in caso di tassazione ordinaria) determinata nella misura:

- del 2%: se l'atto è soggetto ad imposta di registro; o,
- del 4%: se l'atto è soggetto ad Iva;

il legislatore tributario ha previsto una serie di condizioni, di natura oggettiva e di natura soggettiva, elencate nella nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al Tur (Dpr n. 131/1086), tra cui la residenza della parte acquirente nel Comune ove si trova il bene.

Secondo la Cassazione, il requisito della residenza si intende soddisfatto:

- sia se entrambi i coniugi (o uno solo di essi) al momento dell'acquisto siano già residenti nel Comune ove è ubicata la casa di abitazione acquistata con le «agevolazioni prima casa»;

- sia se un solo coniuge trasferisca in detto Comune la propria residenza entro diciotto mesi dalla data del rogito;

e ciò siccome si deve considerare complessivamente la residenza della famiglia considerata nel suo insieme.

L'ordinanza della Cassazione risulta interessante poiché si riferisce ad un caso assai frequente nella prassi professionale quotidiana, vale a dire all'acquisto di un'abitazione da parte di una coppia di coniugi (o partner che hanno costituito unione civile) in regime di comunione legale dei beni.

Quanto affermato dalla Suprema corte ha quindi il pregio di estendere il beneficio fiscale ad una fattispecie che non pare scontata dal tenore letterale della norma, poiché quest'ultima sembrerebbe subordinare la concedibilità del beneficio fiscale in esame alla residenza di entrambi i membri della coppia nel Comune.

La Cassazione propone quindi una lettura a maglie larghe della normativa in tema di «agevolazioni prima casa», sollecitando in tale modo gli acquisti da parte di coniugi in regime di comunione legale, poiché tra le righe del provvedimento si legge che la residenza deve essere riferita al nucleo familiare, al quale pare doversi conferire soggettività giuridica, come se si trattasse di un centro autonomo di interessi, distinto dalla persona dei membri della famiglia.

A supporto della posizione assunta dalla Cassazione, seppur nell'ordinanza non ne sia fatta menzione, si può osservare che il Codice civile prevede che i coniugi siano tenuti alla «coabitazione» (articolo 143 del Codice civile), che prescinde dalla residenza effettiva di ciascuno di essi, cosicché non pare potersi considerare rilevante la circostanza per cui uno dei componenti della coppia sia residente altrove.

In conclusione, la Cassazione ha chiarito che una volta richieste le «agevolazioni prima casa», qualora uno dei coniugi non trasferisca la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto nel Comune ove è ubicata la casa acquistata, essendo solo l'altro membro della coppia già ivi residente, l'Amministrazione finanziaria non può revocare il beneficio fiscale ed avanzare pretese per ottenere il pagamento dell'imposta in misura ordinaria.