

Prima casa, la sede di lavoro non salva il bonus in caso di riacquisto

 Norme&Tributi Plus Fisco | 19 LUGLIO 2021 | Angelo Busani

Dall'agevolazione prima casa si decade se l'abitazione comprata con il beneficio fiscale viene alienata prima del decorso di un quinquennio dalla data del rogito di acquisto e il contribuente non acquista, entro un anno dall'alienazione, un'altra casa che venga destinata ad abitazione principale. Se questa destinazione non si verifichi, si perde il beneficio fiscale conseguito quando venne acquistata la casa poi alienata, anche se il contribuente in questione svolga la propria attività lavorativa nel Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto. È la decisione contenuta nell'ordinanza 18939 del 5 luglio 2021, in una materia nella quale non constano precedenti in sede di giurisprudenza di legittimità.

La normativa sull'agevolazione prima casa (nota II-bis, comma 4, all'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986) commina la revoca dell'agevolazione per il caso del trasferimento, con atto a titolo oneroso o gratuito, degli immobili acquistati con il beneficio prima casa prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, a meno che il contribuente, entro un anno dall'alienazione proceda all'acquisto di altro immobile «da adibire a propria abitazione principale».

In altri termini, la legge non richiede che per il riacquisto sia ottenuta l'agevolazione prima casa né che l'acquirente si trovi nelle condizioni per richiedere detta agevolazione; invero, è solo prescritto che l'acquisto abbia a oggetto un «altro immobile da adibire» ad «abitazione principale» dell'acquirente. Essendo il concetto di «abitazione principale» sconosciuto alla legislazione sulla «prima casa» e pure, più in generale, alla normativa sulla imposizione indiretta, è inevitabile desumerlo dalla disciplina di altre imposte, vale a dire, ad esempio, dall'articolo 10, comma 3-bis, o dall'articolo 15, comma 1, lettera b), del Dpr 917/1986, secondo cui per «abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente».

Ci si chiede, dunque, se l'effetto di impedire la revoca dell'agevolazione a causa dell'alienazione infra quinquennale sia conseguibile non solo con l'acquisto, entro un anno, dell'abitazione principale, ma anche con l'acquisto di una casa ubicata nel Comune in cui il contribuente lavora, senza destinarla a propria abitazione principale.

La risposta della Cassazione è negativa, con la motivazione che la disciplina dettata in tema di agevolazioni fiscali deve ricevere una stretta interpretazione, con la conseguenza che non si può riprodurre, nel campo del riacquisto occorrente per evitare la decadenza per alienazione infra quinquennale, la norma che consente l'avvalimento dell'agevolazione prima casa sia nel caso di abitazione ubicata nel Comune ove il contribuente risiede, sia nel caso di abitazione ubicata nel Comune ove il contribuente lavora.