

Prima casa acquistata all'asta, la volontà dichiarata per tempo

IMMOBILI E FISCO

La richiesta va formulata prima della registrazione dell'atto giudiziario

Le Entrate: un documento a parte per le dichiarazioni di chi acquista

Angelo Busani

Se l'immobile è acquistato in un'asta giudiziaria, la richiesta di applicazione dello sconto prima casa va fatta prima della registrazione dell'atto. Pena la nullità della domanda stessa e l'impossibilità di riparare in un secondo momento. Lo ribadisce l'agenzia delle Entrate in una direttiva diramata a uso interno per la gestione del cospicuo contenzioso in materia.

L'agevolazione prima casa si scontra con gli acquisti con atti giudiziari (a differenza di quanto di solito accade, e cioè che l'acquisto prima casa si effettua con un contratto). Si pensi:

- all'acquisto con decreto a seguito di un'asta giudiziaria, ad esempio in esito a una procedura esecutiva;
- al caso, meno frequente, dell'acquisto a seguito di sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, in base all'articolo 2932 del Codice civile. È l'ipotesi dell'inadempimento di un preliminare (in sostanza, il venditore non si rende disponibile a stipulare il rogito) e della conseguente azione promossa in giudizio dal contraente che subisce l'altrui inadempimento affinché il giudice proclami con sentenza il trasferimento della proprietà.

Ora, la legge sull'agevolazione prima casa (l'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al Testo unico del registro, Dpr 131/1986) impone che se si vuole ottenere il beneficio fiscale occorre che «nell'atto di acquisto», il contribuente effettui alcune dichiarazioni (mancando le quali il trattamento agevolato non può essere concesso). Precisamente, si tratta delle seguenti dichiarazioni dell'acquirente:

a) la dichiarazione di voler stabilire «entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza» nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, qualora egli già non vi risieda;

b) la dichiarazione «di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge» del diritto di proprietà o di altro diritto reale (ad esempio, l'usufrutto) su un'altra abitazione nel territorio del medesimo Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto (in alternativa, il contribuente può obbligarsi ad alienare la casa pre-possedu-

ta entro un anno dal nuovo acquisto);

c) la dichiarazione di «non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale» del diritto di proprietà, piena o nuda, o di diritti reali su altra casa di abitazione, ovunque ubicata in tutto il territorio nazionale, acquistata con l'agevolazione prima casa (da qualunque normativa sia disciplinata, a partire dalla legge 168/1982, che per prima ha introdotto l'agevolazione).

Ebbene, se il rilascio delle dichiarazioni nel contesto di un rogito non presenta problemi (poiché il contribuente presenza alla stipula del contratto ed è partecipe della sua formazione), nel caso dell'acquisto mediante atto giudiziario vi sono obiettive difficoltà per la formulazione di queste dichiarazioni e per il loro recepimento dal giudice: l'atto giudiziario è il frutto di una attività individuale del giudice, alla quale il contribuente non partecipa, né è possibile al contribuente rilasciare dichiarazioni che il giudice debba poi recepire; semmai, il contribuente può aver partecipato al procedimento giurisdizionale nel corso del suo svolgimento (ad esempio, assistendo alle udienze), ma con la formazione del provvedimento che chiude il procedimento il contribuente non ha nulla a che fare. Inoltre, nel corso di un giudizio, il contribuente è spesso intermediato da un avvocato, ciò che lo rende assai distante dagli eventi che compongono l'iter.

Infine, mentre la registrazione di una compravendita è curata dal notaio che la stipula (nell'interesse del suo cliente), l'atto giudiziario è registrato a cura dell'ufficio giudiziario e, quindi, è immaginabile che, in un tale contesto, vi possa essere talora una maggior freddezza per il trattamento fiscale dell'atto giudiziario rispetto alla particolare cura che a tali aspetti viene sviluppata in uno studio notarile.

Da tutto questo insieme di fattori scaturisce che, per ottenere l'agevolazione "prima casa" nel contesto di un acquisto con atto giudiziario, dato che il provvedimento del giudice non si presta a ospitare le dichiarazioni del contribuente, occorre che esse siano contenute in un documento a parte, il quale sia reso disponibile a chi cura la registrazione dell'atto giudiziario, affinché nella tassazione di quest'ultimo si possa applicare l'agevolazione. Ma se tutto ciò non funziona è possibile rimediare con una richiesta "tardiva" dell'agevolazione? Il Fisco e la Cassazione forniscono al quesito una risposta decisamente negativa, da ultimo ribadita dall'agenzia delle Entrate con una direttiva interna del 27 giugno emanata per istruire gli Uffici nel contenzioso in materia.

I passaggi chiave

1

L'ACQUISTO DAL GIUDICE

I due casi

L'acquisto di immobile con procedimento giudiziario può verificarsi in due ipotesi:

1) con un decreto dopo un'asta giudiziaria (è ad esempio il caso in cui l'immobile finisce all'asta in esito a una procedura esecutiva);

2) con sentenza di esecuzione in caso di inadempimento di un contratto preliminare (è la sentenza che si pronuncia alla fine del procedimento giudiziario instaurato dall'acquirente contro il venditore che non si rende disponibile a stipulare il rogito dopo il preliminare)

2

LA CASSAZIONE

Gli orientamenti recenti

Secondo la sentenza 11907/2018 «le manifestazioni di volontà (relative al godimento dei benefici prima casa, ndr) vanno rese, qualora l'acquisto sia avvenuto a seguito di sentenza, prima della registrazione di quest'ultima (...) dovendosi escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo».

Con sentenza 9569/2013, la Suprema corte aveva già affermato che «le manifestazioni di volontà vanno rese (...) prima della registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione»

3

LE ENTRATE

La direttiva interna

Con una direttiva a uso interno le Entrate hanno sostanzialmente sposato la tesi della Cassazione. Una scelta basata anche sulla circolare 90/2014 in virtù della quale «i contribuenti interessati potranno comunque beneficiare delle agevolazioni mediante integrazione dell'atto giudiziario, con dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, da allegare al provvedimento stesso al momento della registrazione»

RAPPORTO CON I CONTRIBUENTI

Escludere l'integrazione postuma è una scelta contraria allo Statuto

Linea dura della Cassazione sulla manifestazione della scelta per il bonus

Se si ragionasse alla luce dell'imperativo in base al quale i «rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede» (articolo 10, legge 212/2000, lo «statuto del contribuente») non dovrebbe esservi dubbio che, quando un'agevolazione sostanzialmente compete, non dovrebbero esserci ostacoli di forma che tengano.

Quindi, se si registra un atto giudiziario non recante le dichiarazioni prescritte dalla legge per la concessione di un beneficio fiscale, parrebbe che non dovrebbero porsi problemi per consentire al contribuente di confezionare un atto integrativo "postumo" e di esibirlo all'Agenzia. Senonché, invece, la Cassazione, con la sentenza 11907/2018 (e con le precedenti 9569/2013 e 2261/2014) ha deciso che l'esecuzione della registra-

zione rappresenta una linea di confine oltrepassata la quale non è più consentito fare quel che doveva essere fatto anteriormente.

Questo atteggiamento pare essere eccessivamente restrittivo, perché, come detto, erge una barriera formale in situazioni in cui effettivamente sussistono, invece, i presupposti per l'avvalimento del beneficio fiscale. Ne è testimonianza la pluralità di documenti in cui nei quali si è riconosciuta al contribuente di potersi giovare di atti integrativi "postumi" (contenenti cioè le dichiarazioni in precedenza omesse) rispetto alla registrazione dell'atto poi fatto oggetto di integrazione.

Ad esempio, nella circolare 38/E/2005 l'Amministrazione ha affermato che «ciò che conta per l'applicazione del beneficio fiscale... è che la dichiarazione di sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi al momento della stipula dell'atto di trasferimento sia resa in atto integrativo redatto secondo le medesime formalità giuridiche» (identico concetto è stato ripetuto più volte: risoluzioni

220478/1986, 110/E/1986 e 110/E/2006; circolari 18/E/2013, 7/E/2017 e 53/E/2017).

Ma anche la giurisprudenza non è stata sorda a questa istanza di giustizia sostanziale: e non solo a livello di merito (per Ctr Lombardia, sentenza 46/2006, «le dichiarazioni di legge richieste nel rogito ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali previsti per la prima casa, possono essere utilmente rilasciate anche in un atto integrativo e rettificativo dell'atto originario», principio ripetuto in Ctr Lombardia 8/2014) ma anche a livello di legittimità: nella decisione 14122/2010 della Cassazione si legge infatti che «non si rinviene nell'ordinamento un principio generale secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione è irrevocabilmente perduta, potendosi anzi, dedurre il principio contrario secondo il quale – sia pure nel rispetto dei limiti temporali previsti per richiedere il beneficio – è possibile rimediare all'erronea imposizione».

—A. Bu.