

Giurisprudenza

Prima casa comprata in comunione: proprietà uguale, imposte diverse

L'alloggio acquistato dal consorte con i benefici è, civilisticamente, di entrambi i coniugi, ma per l'agevolazione fiscale è necessario che tutti e due possiedano i requisiti di legge



In caso di acquisto di un'abitazione da parte di coniugi in regime di comunione legale, per usufruire dell'agevolazione "prima casa" sull'intero immobile, è necessario che entrambi i coniugi intervengano in atto al fine di rendere le dichiarazioni di cui alla nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986.

Lo ha confermato la Corte di cassazione con l'ordinanza 14326 del 5 giugno 2018, che ha riformato la sentenza della Commissione tributaria regionale della Sicilia n. 1508/16/2016.

Quest'ultima, infatti, aveva accolto l'appello del contribuente in merito a un avviso di liquidazione

relativo alla revoca dei benefici "prima casa" con riferimento a un acquisto effettuato da un solo coniuge in regime di comunione legale.

I giudici della Corte suprema hanno condiviso l'orientamento, già espresso dall'Amministrazione finanziaria con la circolare 38/2005, con la quale si era evidenziato che:

- ai fini civilistici, in caso di acquisto compiuto da un solo coniuge in regime di comunione legale, anche l'altro coniuge, non intervenuto in atto, acquista la comproprietà del bene, in quanto il coacquisto si produce, automaticamente, *ex lege* (articolo 177 codice civile)
- ai fini fiscali, affinché l'agevolazione "prima casa" possa essere applicata in relazione all'intero immobile acquistato, è necessario, invece, che entrambi i coniugi rendano le dichiarazioni previste dalla citata nota II-*bis*.

Si tratta, in particolare, della dichiarazione relativa alla non titolarità, esclusiva o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su altre case situate nel territorio del comune in cui si trova l'immobile da acquistare (lettera "b" della nota II-*bis*) e della dichiarazione relativa alla non titolarità, neppure per quote, sull'intero territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, nuda proprietà, su altre case di abitazioni acquistate con le agevolazioni "prima casa" (lettera "c" della nota II-*bis*).

Con la recente ordinanza, i giudici hanno richiamato i principi già espressi dalla Corte di cassazione con la sentenza 1988/2015.

In tale occasione, dopo aver ricordato la necessità che l'acquirente, il quale intenda usufruire dell'agevolazione "prima casa", renda in atto determinate dichiarazioni, si è affermato che *"...la circostanza che l'acquisto si attui per effetto del regime della comunione legale non*

costituisce, in assenza di specifiche disposizioni in tal senso, eccezione alla regola anzidetta”.

L’ordinanza in commento, come si è detto, ha sovvertito la pronuncia della Ctr.

I giudici di secondo grado avevano ritenuto illegittima, nel caso di specie, la revoca delle agevolazioni “prima casa”, in considerazione del fatto che, qualora l’acquisto dell’abitazione in forma agevolata avvenga a favore di coniugi in comunione legale, è sufficiente che uno solo dei coniugi soddisfi il requisito inerente alla residenza previsto dalla citata nota II-*bis*.

In realtà, il caso in esame, come rilevato anche dalla Corte suprema, non riguardava la questione relativa al requisito della residenza da parte dei coniugi in comunione legale.

La questione, infatti, era incentrata sulla necessità o meno che, in caso di acquisto agevolato da parte di un coniuge in comunione legale, intervenga in atto anche l’altro coniuge, al fine di poter usufruire dell’agevolazione “prima casa” sull’intero immobile.

Alla luce dell’orientamento espresso dalla Cassazione, affinché l’aliquota agevolata (2% in caso di acquisto soggetto a imposta di registro, 4% in caso di acquisto soggetto a Iva) sia applicabile sull’intero fabbricato, è, quindi, necessario che le dichiarazioni prescritte dal legislatore siano rese da entrambi i coniugi, anche se in regime di comunione legale dei beni.

Nel caso in cui le dichiarazioni siano rese da uno solo dei coniugi, il beneficio fiscale sarà riconosciuto soltanto sulla quota dell’immobile a questi spettante.

Sulla quota relativa al coniuge non intervenuto in atto, l’imposta sarà applicata con aliquota ordinaria.

La necessità che, in caso di acquisto da parte di coniugi, anche se in regime di comunione legale, le dichiarazioni previste ai fini dell’agevolazione “prima casa” siano rese da entrambi i coniugi era stata già evidenziata in passato anche dalla Ctr della Lombardia, con la sentenza 561/2016.

È opportuno precisare che la richiesta di agevolazione “prima casa” non incide sul pagamento delle imposte ipotecaria e catastale relativamente ai trasferimenti a titolo oneroso.

Queste imposte, infatti, indipendentemente dalla richiesta del trattamento agevolato, saranno dovute:

- nella misura di 50 euro ciascuna, in caso di trasferimenti soggetti a imposta di registro (articolo 10, Dlgs 23/2011)
- nella misura di 200 euro ciascuna, in caso di trasferimenti soggetti a Iva (articolo 10, Dlgs 347/1990, e articolo 1 della tariffa allegata al medesimo decreto).

Marcello Cardone

pubblicato Giovedì 14 Giugno 2018
