

Agevolazioni fiscali "prima casa" anche quando l'acquirente in comunione legale non trasferisce la residenza entro diciotto mesi se dimostra la coabitazione con la moglie residente nell'appartamento acquistato.

(Cass. Civ., Sez. V, sent. n. 1494 del 27 gennaio 2016).

Avv. Roberto Mattoni

In materia di agevolazione per l'acquisto della prima casa, il requisito della residenza va riferito alla famiglia, di talché ove l'immobile acquistato venga adibito a residenza, non rileva la diversa residenza del soggetto che ha acquistato in regime di comunione. I coniugi, peraltro, non sono tenuti ad una comune residenza anagrafica, bensì reciprocamente alla coabitazione, di talché una interpretazione della legge tributaria conforme ai principi del diritto di famiglia induce a considerare che la coabitazione con il coniuge costituisce elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza a fini tributari, in quanto ciò che conta non è tanto la residenza dei singoli coniugi quanto quella della famiglia.

Ne consegue la erroneità della pronuncia del giudice tributario che accolga il ricorso avverso l'avviso di liquidazione relativo all'imposta di registro per la perdita dei benefici prima casa, proposto dall'intimato che, per motivi legati all'impiego, non possa ottenere la residenza nel Comune ove è ubicato, sul rilievo che i coniugi vivono stabilmente nell'immobile che ha formato oggetto del contratto di compravendita, senza specificare se l'altro coniuge abbia o meno ivi trasferito la residenza e se l'acquisto del bene sia o meno avvenuto in regime di comunione.

Lo slalom concettuale compiuto dai Giudici è rimarchevole, giungendo a configurare il concetto di "famiglia" quasi fosse un'entità autonoma e distinta dagli acquirenti.

Nel caso specifico un militare NATO acquista in comunione legale dei beni con la moglie un appartamento invocando le agevolazioni "prima casa". Successivamente non gli è possibile per motivi di servizio (che non sono comunque da qualificare in chiave di causa d forza maggiore) trasferire la propria residenza nei termini di legge, a differenza di quanto si deve ritenere abbia fatto la moglie unitamente alla figlia. Data tale situazione, quid juris? Secondo la Corte deve prevalere il concetto di "famiglia" e di localizzazione della stessa. Se tale localizzazione è presso la casa acquistata con le agevolazioni (avendo la moglie colà trasferito la residenza), le medesime competono e non possono essere revocate. E la diversa residenza del marito? L'obbligo di coabitazione non implica un parallelo obbligo di comune residenza, pertanto "una interpretazione della legge tributaria conforme ai principi del diritto di famiglia induce a considerare che la coabitazione con il coniuge costituisce elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza a fini tributari".