

DECADENZA DELL' AGEVOLAZIONE PRIMA CASA, in relazione al mancato trasferimento della residenza.

E' ormai assodato che uno dei requisiti per ottenere i benefici "prima casa" è l' effettivo trasferimento della propria residenza.

E' anche assodato che ciò che fa fede è la domanda di trasferimento, indipendentemente da quando si conclude il procedimento amministrativo da parte del Comune.

Non è, viceversa assodato, il fatto che se il Comune in prima istanza rigetta il trasferimento e lo riconosca dopo una ulteriore richiesta da parte dell' interessato.

A tal proposito, è interessante la sentenza della Corte di Cassazione (15/06/2010 n. 14399) la quale ha affermato che nel caso in cui entro un anno (oggi 18 mesi) il richiedente non ottiene il trasferimento della propria residenza nel l' immobile per il quale ha invocato le relative agevolazioni, le stesse decadono con tutte le conseguenze fiscali del caso specifico.

Il tutto nasceva da una richiesta fatta dal contribuente al Comune ove si trovava l' immobile acquistato, e per il quale erano state richieste le agevolazioni "prima casa" in conseguenza dell' impegno a trasferire la propria residenza entro il termine allora previsto. Il Comune in prima istanza respinge la domanda di trasferimento e il contribuente, ritenendo valida la sussistenza della richiesta, ne presenta un' altra, la quale, in totale contrapposizione della precedente, viene accolta. Il problema però è stato che la seconda istanza era stata prodotta oltre il termine previsto dalla normativa che consente il mantenimento dell' agevolazione . L' Agenzia delle Entrate, in base al mancato rispetto della condizione di reale trasferimento (o richiesta del trasferimento stesso) oltre la data prevista dalla normativa, annullava i benefici richiesti ed applicati dal contribuente, riprendendo a tassazione quanto in precedenza escluso o ridotto. A seguito di ricorsi nelle varie sedi competenti, la Corte di Cassazione ha espresso il dispositivo sopra evidenziato.

Da ciò deriva un ammonimento: seguire bene la pratica di trasferimento della residenza nell' immobile oggetto di agevolazione "prima casa" ponendo la massima attenzione alla scadenza dei termini previsti dalla legge e, nel caso simile al precedente o per evitare che ciò si verifichi, presentare una ulteriore richiesta entro in termine di decadenza dei benefici. In tal modo ci si tutela da ritardi o ripensamenti o errori nel concedere la residenza.

Sempre in tema di decadenza di agevolazioni relative alla "prima casa", una ulteriore precisazione, ribadita anche sia dall' Agenzia delle Entrate che da altre pronunce della Suprema Corte, è data dal fatto che l' immobile oggetto di trasferimento deve essere ubicato (alternativamente):

- Nel Comune nel quale il contribuente/acquirente ha già la propria residenza;
- Nel Comune nel quale il contribuente/acquirente trasferirà la propria residenza (entro 18 mesi);

- Nel Comune sede dell' attività svolta dal contribuente/acquirente, se questa è diversa dalla residenza;
- Nel Comune sede dell' attività (o solo esercizio) del datore di lavoro del contribuente /acquirente, che si sia trasferito all' estero per motivi di lavoro.
- In qualsiasi Comune dell' Italia, nel caso in cui il contribuente/acquirente (cittadino italiano) sia emigrato all' estero.

GARDONE VT, lì 02 Aprile 2011

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE