

Prot. n. 314/C/2016

Ai Sigg. Soci

LORO SEDI

Ragusa, 30 Dicembre 2016

Oggetto: **“Decadenza dalle agevolazioni 1° casa: Solidarietà del venditore – Cass. n.24400/2016” -**

In caso di decadenza dai benefici **“prima casa”** per carenza dei requisiti oggettivi dell'immobile, ad esempio perché considerata di lusso, il venditore è solidalmente responsabile del pagamento della maggiore imposta di registro dovuta.

Questo il principio affermato dalla Suprema Corte di Cassazione, nella sentenza n. 24400 del 30 novembre 2016, in materia di agevolazioni “prima casa” che, in forza dell'art. 57 del D.P.R. n. 131/1986, sancisce la responsabilità solidale del venditore quando la revoca dei benefici dipende da una situazione oggettiva, non imputabile alla parte acquirente.

La questione prende le mosse da una cartella di pagamento, impugnata dal venditore, emessa a seguito di un avviso di liquidazione, con il quale l'Amministrazione finanziaria aveva revocato l'agevolazione “prima casa” relativa alla compravendita di un immobile che presentava le caratteristiche di lusso.

La Corte di Cassazione, accogliendo la tesi degli Uffici, ha affermato che, in caso di compravendita di un immobile, la parte venditrice è responsabile solidalmente con l'acquirente, e quindi tenuta al pagamento dell'imposta di registro, laddove la perdita dell'agevolazione sia dovuta alle caratteristiche di lusso dell'immobile, stabilite dalla previgente normativa (ovvero dal D.M. 2 agosto 1969).

Come noto, infatti, i benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%), sono riconosciuti in presenza dei requisiti di cui alla nota II-bis all'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, che attengono:

- alla natura dell'immobile (abitazione non di lusso – categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- all'ubicazione dell'abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto;
- alla non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- alla non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

pag. 1

A tal riguardo, la Corte di Cassazione ha stabilito che, quando la revoca dei benefici è dovuta dalla mancanza dei requisiti cd. "soggettivi", ovvero dipende da dichiarazioni mendaci dell'acquirente, l'Amministrazione finanziaria è legittimata a chiedere la relativa maggiore imposta di registro solo alla parte acquirente.

Diversamente, nell'ipotesi in cui la revoca dipende da una situazione oggettiva, quale quella collegata alle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita, la responsabilità è imputabile a entrambe le parti, con applicazione della regola generale della solidarietà stabilita dall'articolo 57 del Dpr 131/1986, secondo cui "Oltre ai pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto, e ai soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione, sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta le parti contraenti".

Cordialità



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)