

Prot. n. 134/C/2017

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 1 Giugno 2017

Oggetto: **Decadenza dai benefici “prima casa” – No alle sanzioni – Cassaz. n.11621/2017.**

Esclusione dalle sanzioni in caso di decadenza dai benefici “prima casa” ai fini dell’imposta di Registro, nell’ipotesi di acquisto, prima del 2014, di un’abitazione di lusso secondo i criteri del previgente D.M. 2 agosto 1969. Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione della Sentenza 11 maggio 2017, n.11621, in materia di applicabilità dei benefici fiscali “prima casa”, ai fini dell’imposta di Registro.

In particolare, il caso di specie riguarda la compravendita di un’abitazione effettuata nel 2001, relativamente alla quale l’acquirente aveva fruito dei benefici “prima casa” ai fini dell’imposta di Registro (aliquota allora pari al 3%, anziché 9%), nonostante l’unità immobiliare avesse le caratteristiche cd. “di lusso”, secondo i criteri del previgente D.M. 2 agosto 1969.

Come noto, infatti, fino al 31 dicembre 2013 le agevolazioni fiscali (ai fini IVA e Registro) correlate all’acquisto di abitazioni da destinare a “prima casa”, trovavano applicazione unicamente a condizione che l’immobile fosse qualificato come “non di lusso”, sempre in base al predetto D.M 2 agosto 1969.

Proprio con riferimento alle caratteristiche di tali abitazioni, il regime è cambiato dal 1° gennaio 2014 e la definizione “di lusso” è stata sostituita dall’accatastamento delle stesse nelle categorie A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) ed A9 (catelli e palazzi con pregi artistici e storici).

In sostanza, dal 2014 le agevolazioni “prima casa” (ai fini IVA e Registro) vengono riconosciute per l’acquisto di abitazioni accatastate nelle categorie diverse da A1, A8 ed A9, secondo un criterio puramente catastale.

Nella Sentenza n.11621/2017 la Cassazione, nel confermare la decadenza dai benefici “prima casa”, ha stabilito l’applicabilità dell’imposta di Registro nella misura ordinaria, sul presupposto che l’abitazione acquistata nel 2001 presentava le caratteristiche “di lusso” secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969, allora in vigore.

Diversamente, è stata esclusa l’applicabilità della sanzione, proprio in considerazione dell’intervenuta modifica normativa che ha cancellato l’oggetto della falsa dichiarazione resa a suo tempo dal contribuente, relativa ai requisiti “non di lusso”

dell'abitazione. Infatti, a prescindere dalla circostanza che la violazione sia stata commessa in passato, l'applicabilità della sanzione, ove non ancora versata, deve essere valutata tenendo conto del regime fiscale ad oggi in vigore, con la conseguenza che il comportamento che avrebbe dato luogo alla sanzione non appare più rilevante, poiché riferito a «parametri normativi non più vigenti» (ossia i requisiti "non di lusso", ora sostituiti dal criterio catastale).

Il principio espresso dalla Cassazione, secondo il quale la sanzione è stata esclusa in osservanza del nuovo criterio catastale che individua le abitazioni "di lusso", può essere invocato anche ai fini IVA, nell'ipotesi di acquisto di abitazioni "di lusso" da imprese di costruzioni, effettuato prima del 13 dicembre 2014, in presenza di verifiche fiscali volte ad accertare la decadenza dai benefici "prima casa".

Cordialità



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)