

Prot. n. 199/C/2017

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

Ragusa, 13 Settembre 2017

Oggetto: **Agevolazioni “prima casa” – La Cassazione revoca i benefici.**

Revocati i benefici “prima casa” se l’acquirente, al momento del rogito, è in possesso di un altro fabbricato (accatastato in A/2) anche se destinato ad uso ufficio.

Questo il principio contenuto nell’Ordinanza della **Cassazione n. 19255 del 2 agosto 2017** che, sulla base di un ricorso avanzato da un contribuente, ha negato i benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%), così come disciplinati dall’art. 1, nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86.

La vicenda prende le mosse da un avviso di liquidazione con il quale l’Amministrazione finanziaria ha revocato i benefici “prima casa” poiché, al momento del rogito, il proprietario risultava già in possesso di un altro immobile nello stesso Comune.

Contro tale avviso il contribuente ha proposto ricorso (accolto, peraltro, in primo e secondo grado) evidenziando, a sostegno della propria tesi difensiva, il pieno diritto a godere dei benefici in questione per l’acquisto della nuova abitazione, in quanto l’immobile pre-posseduto, seppur accatastato come immobile residenziale nella categoria A/2 (“abitazioni di tipo civile”), era stato utilizzato come ufficio.

La questione è giunta dinanzi alla Suprema Corte che, con un orientamento ormai consolidato, ha rigettato il ricorso del contribuente, accogliendo, invece, la tesi dell’Amministrazione finanziaria.

In particolare, i giudici di legittimità, partendo dal dato normativo dell’art. 1, nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86, hanno confermato la revoca dei benefici “prima casa” dando rilievo alla classificazione catastale dell’immobile e non già all’utilizzo effettivo dello stesso.

In particolare, si legge nelle motivazioni della sentenza, **“ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale “prima casa” non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, quello, invece, che rileva è solo il parametro oggettivo della classificazione catastale dell’edificio”.**

Pertanto, tenuto conto che nel caso di specie al momento del rogito, il contribuente risultava già proprietario di un immobile che, seppur destinato all’esercizio dell’attività

professionale come studio o ufficio, aveva una classificazione catastale abitativa (A2), il nuovo acquisto non poteva scontare i benefici "prima casa".

Cordialità

**ANCE** | RAGUSA  
Il Direttore  
(Dot. Ing. Giuseppe Guadagnino)

