

Immobili/2. Ammesso il cambio di residenza ottenuto dopo 18 mesi e in seguito all'impugnazione amministrativa del diniego opposto dal Comune

## L'appello al prefetto salva il bonus prima casa

Ha diritto all'agevolazione prima casa il contribuente che, entro 18 mesi dalla data dell'atto con il quale effettua l'acquisto dotato del beneficio fiscale, presenta domanda di trasferimento della propria residenza nel territorio del Comune nel quale si trova l'immobile acquistato, anche se ottiene il trasferimento della residenza dopo la scadenza del diciottesimo mese.

È quanto ha deciso la Ctr Lombardia nella sentenza 12/66/2016 del 4 gennaio 2016 (presidente Sacchi, relatore Dell'Anna).

Nel caso analizzato dai giudici lombardi, il contribuente (un rappresentante di commercio) aveva chiesto per ben tre volte al Comune il trasferimento della sua residenza nel Comune in cui era ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione. L'istanza era stata sempre rigettata per il fatto che, quando l'amministrazione comunale aveva svolto i sopralluoghi per accertare l'effettività della nuova residenza dichiarata ai fini della concessione della residenza), mai il contribuente era stato trovato in casa.

Adducendo la propria attività professionale come giustificazione della sua continua assenza da casa, il contribuente aveva quindi presentato ricorso al prefetto contro il diniego del Comune e, infine, aveva ottenuto il cambio di residenza (ma dopo la scadenza del diciottesimo mese).

La Ctr, preso atto della domanda di cambiamento della residenza presentata entro il diciottesimo mese dalla data del contratto di acquisto, ha dunque ritenuto la fattispecie idonea all'ottenimento dell'agevolazione prima casa da parte del contribuente, anche se il trasferimento della residenza fosse stato concesso, dopo il diciottesimo mese, per intervento del Prefetto dietro ricorso contro il diniego comunale.

Tutta questa vicenda è incardinata sul punto che la normativa sull'agevolazione per l'acquisto della prima casa dispone, come presupposto dell'agevolazione, il fatto che l'acquirente risieda (o svolga la propria attività) nel Comune ove compra la prima casa o vi trasferisca la propria residenza entro 18 mesi dalla data dell'atto di acquisto per il quale si chiede il beneficio fiscale.

A sua volta, la normativa sul trasferimento della residenza (articolo 18, comma 1, Dpr 223/1989) sancisce che, una volta presentata la dichiarazione di residenza in un dato Comune, «l'ufficiale d'anagrafe effettua le iscrizioni o le registrazioni delle variazioni anagrafiche dichiarate, con decorrenza dalla data» in cui la dichiarazione di residenza è stata presentata.

Quanto al fatto che sia necessario focalizzarsi sulla data della domanda di trasferimento della residenza (e non sulla data nella quale si ottiene il riscontro positivo alla domanda da parte del Comune) la Cassazione in passato ha coerentemente deciso che se colui che acquista la prima casa non è residente nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, per il riconoscimento dei benefici fiscali «non è rilevante la residenza di fatto, ma la richiesta di trasferimento della residenza anagrafica nel Comune in cui è situato l'immobile, entro diciotto mesi dal rogito» (sentenza 9949 del 16 aprile 2008).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani