

Agevolazioni prima casa, passa la linea estensiva

Angelo Busani

■ Per ottenere l'agevolazione "prima casa", nel caso di acquisto effettuato da due coniugi, non c'è problema se entrambi risiedono nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto oppure se vanno a risiedervi entro 18 mesi dalla data del rogito. Nemmeno vi è problema se essi risiedono in due Comuni diversi a patto che:

a) l'immobile acquistato sia ubicato in uno di questi Comuni;

b) in tale Comune la famiglia (considerata nel suo insieme) abbia la sua residenza;

c) si tratti di un acquisto compiuto in regime di comunione legale dei beni.

La sentenza della Cassazione n. 13334 del 28 giugno scorso ribadisce questi concetti, già più volte affermati in sede di giurisprudenza di legittimità (si vedano le sentenze numero 14237/2000, 2109/2009, 15426/2009, 16355/2013 e 25889/2015), con la particolarità che, nel caso esaminato, l'agevolazione non è stata, però, concessa perché si è ritenuta difettare la prova del posizionamento della residenza della famiglia nel Comune ove era situata la casa per il cui acquisto era stato richiesto il beneficio fiscale.

La sentenza in questione offre, dunque, l'occasione per riflettere sulla posizione della Suprema Corte nelle sentenze pubblicate in questa materia, in quanto indubbiamente si prestano a sollevare discussioni. Intanto, sono decisioni che si accolgono con favore, perché estendono il perimetro di concedibilità dell'agevolazione rispetto a quanto si desume dallo stretto tenore normativo. Infatti, a rigore, come già osservato, nel caso di acquisto effettuato da due coniugi parrebbe che, ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione "pri-

ma casa", entrambi debbano maturare il requisito della residenza, per già averla stabilita, al momento del contratto di acquisto, nel Comune ove è ubicato l'immobile oggetto di acquisto agevolato oppure per stabilirla nel termine di diciotto mesi. Affermare, dunque, che l'agevolazione spetta anche se uno dei due coniugi non abbia questo requisito della residenza, significa senz'altro guardare la normativa in questione con un'ottica assai estensiva.

Il punto è che la Cassazione, per giungere a questo risultato interpretativo, deve ricorrere al concetto di "residenza della famiglia" «quale soggetto autonomo rispetto ai coniugi»; cosicché, una volta provato che la casa oggetto di acquisto

agevolato è destinata ad ospitare appunto la "residenza della famiglia", non importerebbe poi che uno dei coniugi abbia altrove la propria residenza («in considerazione del fatto che i coniugi non sono tenuti ad una comune residenza anagrafica, ma reciprocamente alla coabitazione, sicché un'interpretazione della legge tributaria, che del resto parla di residenza e non di residenza anagrafica, conforme ai principi del diritto di famiglia, porta a considerare la coabitazione con il coniuge acquirente come elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari»).

Indubbiamente, si tratta di uno sforzo interpretativo assai notevole, non solo perché si deve giungere al risultato di conferire una soggettività giuridica alla famiglia come tale (il che potrebbe far alzare più di un sopracciglio), come se fosse un'entità superiore e diversa rispetto alla mera somma dei suoi componenti; ma anche perché è assai complicato applicare il concetto di residenza, situazione tipica della singola persona fisica, a una situazione, invece, concretata dall'aggregazione affettiva di soggetti tra loro legati da vincoli di coniugio e di parentela.

Ancora, non si capisce bene perché di questa largheggiante interpretazione debbano beneficiare i soli coniugi in comunione dei beni e non anche quelli in separazione dei beni, i quali pure compiano un acquisto congiunto. Per il vero, la Cassazione non ha mai negato questa favorevole interpretazione ai coniugi in separazione dei beni, ma tutte le volte che ha formulato la decisione di beneficiare coniugi con residenze diverse l'ha fatto dicendo che la concessione dell'agevolazione era, in sostanza, da correlarsi strettamente al fatto che si trattasse di coniugi in comunione.

Nella sentenza

01 | IL CHIARIMENTO

Con la sentenza 13334, depositata ieri, la Corte di cassazione ha chiarito che l'agevolazione "prima casa" nell'ipotesi di acquisto effettuato da due coniugi è possibile non soltanto se entrambi risiedono nel comune dove l'abitazione è ubicata, ma, in particolare condizioni, anche se risiedono in due comuni diversi

02 | L'IPOTESI

Per i giudici di legittimità l'agevolazione "prima casa" è possibile anche per due coniugi residenti in comuni diversi a condizione che l'immobile sia ubicato in uno di questi comuni, in tale comune la famiglia considerata nel suo insieme abbia la residenza e che si tratti di un acquisto compiuto in regime di comunione legale dei beni