

PREFAZIONE

di Maurizio Logozzo (1)

Il tema della fiscalità immobiliare è uno dei più ardui del diritto tributario.

Se ne discute ogni giorno. Si lamenta da più parti che la pressione fiscale sugli immobili sia diventata ormai insostenibile, talvolta violando il principio di capacità contributiva, nel senso che la sommatoria delle varie imposte dirette e indirette, erariali e locali supera l'ammontare del reddito fondiario (rendita catastale) ritraibile dal singolo cespite.

Tuttavia, nell'ambito di tale tema si inserisce un favor (unico) rappresentato dall'agevolazione per l'acquisto della prima casa, agevolazione che non ha pari per il grado di "apprezzamento" da parte dei contribuenti, implicando una notevole riduzione dell'imposizione ordinaria sugli atti di trasferimento mediante l'applicazione dell'imposta di registro (o dell'Iva) con aliquote fortemente ridotte e l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Pochi sanno che l'agevolazione in parola ha una radice costituzionale fondata sull'art. 47, secondo comma, della Costituzione laddove si afferma che la Repubblica "favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione".

La finalità dell'agevolazione è, quindi, quella non solo "privatistica" di soddisfare le esigenze abitative della popolazione, ma, più in generale, quella "pubblicistica" di indirizzare il risparmio verso la proprietà immobiliare, di favorire l'investimento immobiliare.

L'agevolazione "prima casa", introdotta "a termine" dalla Legge n. 168/1982 (c.d. Legge Formica) e solo con riguardo agli acquisti a titolo oneroso, è stata più volte reiterata, fino ad entrare "a regime" nell'ordinamento con la Legge n. 549/1995.

Nel corso degli anni la legislazione in materia ha subito numerose integrazioni e modificazioni (ad esempio, l'estensione del regime agevolativo ai trasferimenti per donazione e a causa di morte) tanto che anche il decreto legislativo sulle semplificazioni emanato a fine 2014 in dipendenza della "legge delega fiscale" (la Legge n. 23/2014) se ne occupa, uniformando la qualificazione di "abitazione di lusso" tra imposta di registro ed Iva al fine di escludere dalla predetta agevolazione i fabbricati di tal tipo.

(1) Professore Ordinario di Diritto Tributario nell'Università Cattolica del Sacro Cuore.

Come tutte le agevolazioni, quella in parola è subordinata a stringenti condizioni, diversamente interpretate dalla giurisprudenza nel corso degli anni.

Qui va ricordato che le disposizioni agevolative sono per loro natura di “stretta interpretazione”, secondo l’orientamento costante della dottrina e della giurisprudenza.

Si aggiunga, però, che ciò esclude il ricorso all’analogia (art. 14 delle Preleggi), ma consente “l’interpretazione estensiva” di disposizioni eccezionali o derogatorie, quali sono le disposizioni agevolative. Ciò vuol dire che la norma agevolativa trova applicazione a tutte le fattispecie aventi identità di ratio con quella espressamente contemplata dall’ordinamento. Così è accaduto, per esempio, quando la Corte di Cassazione ha riconosciuto il beneficio per l’acquisto della prima casa pure in presenza della proprietà di altro immobile nel Comune di residenza, non essendo quest’ultimo immobile idoneo ad essere adibito ad abitazione principale del nucleo familiare.

Da queste brevi note, non è difficile comprendere l’importanza e l’utilità di un’opera come questa, che esamina in modo approfondito ed esaustivo la disciplina dell’agevolazione fiscale “prima casa” con tutte le implicazioni che ne conseguono.

Il titolo di questo volume può senz’altro indurre a pensare a un’opera appartenente alla letteratura di matrice professionale; e, in effetti, scorrendone le pagine, si coglie che l’attenzione dell’Autore è stata indubbiamente guidata dall’intento di offrire una soluzione ragionata alle infinite questioni che possono presentarsi nel lavoro quotidiano, quando si tratta di ottenere un beneficio fiscale per l’acquisto di una abitazione (anzi, l’estrema analiticità dell’opera rende difficile pensare che esista una qualche possibile fattispecie sfuggita alla disamina dell’Autore).

Tuttavia deve essere sottolineato, con evidenza, che questo volume non può essere classificato come una semplice “guida operativa”, e cioè un’opera appartenente alla manualistica meramente professionale, in quanto la sua lettura denota che l’Autore ha inteso imprimervi, riuscendovi, anche un elevato grado di scientificità.

Non solo in ragione dell’approfondita evoluzione storica del quadro normativo, che si rivela indispensabile per l’interpretazione della normativa vigente e per comprendere concetti, talora impervi, quali, ad esempio, il tema della “idoneità” dell’abitazione preposseduta, il problema del “riacquisto”, che deve necessariamente avere a oggetto una abitazione “principale”, e la questione del “prepossesso” in capo a due coniugi.

Non solo per l’imponenza della ricerca che l’Autore dimostra di aver effettuato, testimoniata dalla massa dei documenti che egli ha consultato, mediante un

lavoro talmente minuzioso da far ritenere che praticamente nulla di ciò che è stato pubblicato in materia possa essere sfuggito alla sua attenzione e al suo giudizio.

Non solo per la estrema completezza dell'analisi che l'Autore ha svolto, che spazia, con abbondanza di considerazioni, in ogni ambito di questa materia, dalle questioni più tradizionali (presupposti negoziale oggettivo, soggettivo e c.d. dell'impossidenza di altra abitazione) a quelle più innovative (il trust, l'affidamento fiduciario, la rinuncia alla proprietà, il rent to buy), dagli aspetti fisiologici a quelli patologici, dalla revoca dell'agevolazione alla procedura di accertamento e ai profili sanzionatori, dalle strategie contrattuali a quelle da adottare in sede di contenzioso.

Ma anche perché è costante caratteristica della trattazione – evidente segno dell'alta formazione interdisciplinare dell'Autore – un continuo parallelismo tra il diritto tributario e il diritto civile. La materia dell'imposta di registro (e, in parte, quella dell'Iva) è infatti fortemente correlata alle qualificazioni delle situazioni giuridiche, che devono essere compiute in termini civilistici, ma riportate poi nell'alveo della normativa fiscale. E non sempre è chiara ed agevole la dialettica tra qualificazione civilistica e inquadramento fiscale dell'atto di trasferimento. Solo chi possieda la preparazione, la capacità e l'esperienza per orientarsi con padronanza in entrambi gli ambiti, può tentare di offrire un contributo originale.

L'opera è completata da una poderosa bibliografia, a cui ha contribuito non poco l'Autore, da un indice cronologico di tutta la giurisprudenza, in particolare della Cassazione e delle Commissioni Tributarie di merito, dall'indicazione della prassi dell'Agenzia delle Entrate e dagli "studi" del Consiglio Nazionale del Notariato.

Conosco da anni lo scrupolo, la meticolosità e la serietà con cui Angelo Busani svolge le sue ricerche e di cui l'opera in esame è testimonianza.

Sono quindi certo che anche questa seconda edizione del volume sull'agevolazione per gli acquisti della prima casa sarà molto apprezzata dagli operatori e dagli studiosi.

Milano, Università Cattolica del Sacro Cuore, dicembre 2014.