



*La Cgt di I grado di Lecce: sono applicabili le sospensioni previste per l'emergenza Covid*

# Prima casa, il termine è rigido

**Costruzione da ultimare entro tre anni dall'atto di acquisto**

*Pagina a cura*

**DI BENITO FUOCO**

**T**ermini perentori per usufruire degli incentivi legati alla prima casa in costruzione. In tema di agevolazione "prima casa", in caso di acquisto di un immobile in corso di costruzione, infatti, l'acquirente deve ultimare la costruzione dell'abitazione entro tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto; scaduto questo termine, decorre un ulteriore triennio entro il quale l'ufficio può contestare la spettanza dell'agevolazione. Lo ha stabilito la sezione prima della Corte di giustizia tributaria di primo grado di Lecce, nella sentenza n.1302/2023, depositata in segreteria il 1° agosto scorso.

Il contribuente, impugnando l'atto notificato dalle Entrate di Lecce, faceva rilevare che i termini concessi per l'ultimazione del fabbricato godevano della proroga e il fabbricato aveva caratteristiche non di lusso.

La giurisprudenza ha fissato importanti principi in tema di agevolazioni per la prima casa, facendo rientrare questa agevolazione anche per gli immobili in corso di costruzione al momento dell'atto di compravendita; in tal senso si è pronunciata anche l'Agenzia delle entrate con la circolare del 21 febbraio

2014, n. 2/E, affermando che "le agevolazioni prima casa si applicano anche nel caso di trasferimento di immobile in corso di costruzione, in presenza dei requisiti previsti dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Tur, sempre che l'immobile sia classificabile nelle categorie catastali da A/2 ad A/7. Con riferimento agli immobili in costruzione, con circolare 12 agosto 2005, n. 38/E (par. 3.3) è stato chiarito che le agevolazioni in esame spettano anche per i trasferimenti di immobile in corso di costruzione che presenti, seppure in fieri, le caratteristiche dell'abitazione non di lusso. Si tratta di immobili in costruzione che, ultimati, siano riconducibili a una categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9".

In ordine al fatto che l'immobile in corso di costruzione debba possedere già in fieri i requisiti, la Cassazione pare porre qualche dubbio. Infatti, nella sentenza n. 5180/2020 si legge che "(...) è sufficiente che a una simile finalità tenda l'acquirente con l'atto di trasferimento, purché l'immobile acquistato sia idoneo a essere utilizzato come alloggio e presenti le caratteristi-

che delle abitazioni non di lusso. Da ciò consegue che richiedere la presenza degli elementi distintivi già al momento della cessione dell'im-





mobile finirebbe per escludere dalla procedura agevolativa proprio l'acquisto di appartamenti di nuova abitazione che di solito avviene prima che la costruzione sia ultimata". Un ulteriore punto d'interesse lo ritroviamo nel fatto che, ai fini dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa in costruzione" il legislatore non abbia previsto un termine entro cui i lavori di costruzione devano essere completati.

Pertanto, la Corte di cassazione, con la nota sentenza a sezioni unite n. 1196/2000, ha stabilito che il termine triennale a disposizione dell'Amministrazione finanziaria per effettuare i controlli di competenza inizia a decorrere dal momento in cui quest'ultima è nelle condizioni di contestare al contribuente la perdita del trattamento agevolato.

Con ordinanza n. 28577/2020 la Suprema corte, evidenziando che il legislatore non ha previsto, ai fini dell'agevolazione prima casa un termine entro il quale chi acquista un'abitazione in costruzione deve ultimare i lavori della stessa, ha ritenuto

che la costruzione deve essere ultimata entro il termine triennale attribuito all'Amministrazione finanziaria per esercitare i propri controlli. La stessa Cassazione con ordinanza n. 32121 del 2018 ha ritenuto che il termine decadenziale per la verifica della spettanza dell'agevolazione prima casa inizia a decorrere non dalla richiesta di registrazione dell'atto di compravendita, bensì dalla data

di ultimazione dei lavori. In tale pronuncia si era infatti disposto quanto segue: "è all'evidenza come il termine triennale di decadenza dalla potestà impositiva, ex art. 76, comma 2, del dpr n. 131

del 1986, inizierà a decorrere non dalla stipula del rogito, bensì dal momento in cui l'immobile in costruzione è stato completato e risulta così consentito all'amministrazione finanziaria accertare l'esatta natura del bene edificato e, in particolare, se si tratta o meno di abitazione di lusso, perciò soggetto all'aliquota dell'Iva ordinaria e non a quella agevolata". Pertanto, i giudici di legittimità hanno ritenuto che, in caso di acquisto agevolato di un'abitazione in costruzione: il contribuente deve ultimare la costruzione del fabbricato, ai fini del mantenimento dell'agevolazione, entro 3 anni dalla registrazione dell'atto, scaduto questo termine, decorre un ulteriore triennio entro il quale l'ufficio può contestare la spettanza dell'agevolazione prima casa. Da valutare, infine, quanto stabilito dalla Corte di primo grado sull'interpretazione fornita dall'ufficio finanziario nella risposta n. 39 del 12 gennaio 2021, secondo cui il termine dei tre anni non sarebbe riconducibile tra i termini oggetto di sospensione ai sensi dell'articolo 24 del dl n. 23/2020 (sospensione per Covid), in quanto norma di natura eccezionale e come tale di stretta interpretazione, non estensibile oltre i casi in essa considerati. Con tale ultima previsione, quindi, il collegio di primo grado di Lecce ha stabilito che sicuramen-





te anche questi ulteriori termini rientrano nella sospensione prevista dal dl n. 23/2020. Annullando l'atto impugnato il collegio ha compensato le spese di lite.

© Riproduzione riservata

## Le condizioni necessarie per l'agevolazione

<b>Requisiti non di lusso dell'immobile</b>	Esiste una diversa interpretazione sul fatto che l'immobile in corso di costruzione debba possedere già in fieri il requisito. La Cassazione pare porre qualche dubbio: nella sentenza n.5180/2020 si legge che "..... è sufficiente che a una simile finalità tenda l'acquirente con l'atto di trasferimento, purché l'immobile acquistato sia idoneo a essere utilizzato come alloggio e presenti le caratteristiche delle abitazioni non di lusso al termine dei lavori"
<b>Termini di ultimazione della costruzione dell'immobile</b>	L'acquirente deve ultimare la costruzione dell'abitazione entro tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto; scaduto questo termine, decorre un ulteriore triennio entro il quale l'ufficio può contestare la spettanza dell'agevolazione
<b>Sospensione a oltranza</b>	Indipendentemente da quanto ritenuto dalle Entrate nella risposta n. 39 del 12 gennaio 2021, la Cgt di primo grado di Lecce ha stabilito che anche agli immobili in costruzione sono applicabili le sospensioni del dl n.23/2020

