

IMPOSTE INDIRETTE

Il requisito della “residenza” nell’agevolazione prima casadi **Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari***“Where your home
comes to life”*

L'agevolazione fiscale nota come "prima casa" è disciplinata principalmente dalla [nota II-bis all'art. 1, Tariffa, Parte I, D.P.R. n. 131/1986](#), e i suoi effetti **sono tangibili**: per gli atti di trasferimento a titolo oneroso (come la compravendita) soggetti a imposta di registro, essa prevede **l'applicazione dell'aliquota ridotta del 2%** (con un minimo di 1.000 euro) e **imposte ipotecaria e catastale fisse di 50 euro** ciascuna. Se l'atto è **imponibile a IVA**, **l'aliquota scende al 4%**, con imposte fisse di 200 euro ciascuna. Una delle condizioni fondamentali per l'applicazione dell'agevolazione è che l'immobile acquistato sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la propria residenza **entro 18 mesi dall'acquisto** (fatte salve alcune ipotesi esimenti non oggetto di analisi).

La dichiarazione di **volontà di stabilire la residenza nel Comune dell'immobile acquistato** deve essere resa dall'acquirente **nell'atto di acquisto**, a pena di decadenza. Ai fini della verifica del requisito, è pacifico che rilevano esclusivamente **le risultanze anagrafiche**, mentre la **situazione di fatto è irrilevante**. Il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento. La giurisprudenza ha anche stabilito che il cambio di residenza si intende perfezionato anche nel caso in cui, pur essendo stata presentata tempestivamente la dichiarazione entro i 18 mesi, **essa non si sia formalmente perfezionata entro il termine**, purché sia andata effettivamente a buon fine.

Un'importante agevolazione riguarda i **coniugi**: nel caso di acquisto da parte di entrambi, non è necessario che entrambi i coniugi abbiano la residenza nel Comune, poiché ai fini agevolativi **rileva la “residenza della famiglia”**. Inoltre, la condizione della residenza non è affatto richiesta per il **personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate** e alle Forze di Polizia. Esiste anche una deroga temporanea ai 18 mesi: il [comma 10-ter dell'art. 119, D.L. n. 34/2020](#), convertito, prevede che il termine si allunghi **da 18 a 30 mesi per gli acquisti di immobili sottoposti** a uno o più **interventi “trainanti” di riqualificazione energetica** (Superbonus 110%).

Il mancato trasferimento della residenza nel Comune (o l'omesso svolgimento dell'attività) entro il termine di 18 mesi dall'acquisto **costituisce una dichiarazione mendace e determina la decadenza dall'agevolazione “prima casa”** goduta. La decadenza comporta l'applicazione

dell'imposta in misura ordinaria (rispetto a quella agevolata fruita), oltre all'applicazione delle sanzioni del 30%. Una volta che l'acquirente abbia trasferito la residenza nel Comune entro i 18 mesi dal rogito, un successivo spostamento della residenza altrove **non comporta la decadenza dall'agevolazione**. Similmente, il contribuente non perde il beneficio se, prima dello scadere dei 18 mesi, **vende l'abitazione acquistata e, entro un anno, acquista una nuova prima casa** in un altro Comune, **trasferendovi la residenza** (se necessario) entro 18 mesi dal primo acquisto.

La decadenza può essere evitata se **l'acquirente dimostra la sussistenza di una situazione di "forza maggiore"**. La forza maggiore è definita come un evento imprevedibile, inevitabile e non imputabile al contribuente che abbia oggettivamente impedito il soddisfacimento della condizione agevolativa. Esempi di eventi riconosciuti come cause di forza maggiore includono il **mancato completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile causato da smottamenti** dovuti a piogge abbondanti cadute dopo l'acquisto. Al contrario, le **precarie condizioni di salute** di anziani acquirenti, **se già note** al momento dell'acquisto, **non configurano tale causa**.

Infine, qualora il contribuente si renda conto di **non riuscire a rispettare l'impegno** di trasferimento della residenza entro i 18 mesi, **può evitare le sanzioni presentando un'istanza all'ufficio** prima della scadenza del termine. Con tale istanza, l'acquirente revoca la dichiarazione di intenti e chiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. In questo scenario, **non sono dovute sanzioni**, ma solo la **maggiore imposta (in misura ordinaria) e gli interessi**.