

# Abitazione non citata nel rogito e venduta entro 12 mesi: prima casa salva

## Agevolazione

L'unità preposseduta non era stata dichiarata ma per il giudice non rileva

### Angelo Busani

Beneficia dello sconto "prima casa" il contribuente che sia già proprietario di altra abitazione e che la venda, entro un anno dal rogito del nuovo acquisto, senza che sia necessario dichiarare, nel contesto di tale rogito, l'intenzione di vendere la casa preposseduta.

È quanto deciso dalla decima sezione della Corte di giustizia di primo grado di Caserta (presidente Della Volpe, relatore Maffei) nella sentenza n. 1699 del 6 maggio 2024.

Oggetto di giudizio era un contratto di compravendita del 2020 nel quale è stata richiesta l'agevolazione prima casa da un contribuente che, in tale contesto, aveva dichiarato di non essere proprietario di altre abitazioni. L'agenzia delle Entrate, con avviso datato 2023, aveva contestato la mendacità di tale dichiarazione, rilevando che il contribuente invece era proprietario di un'altra abitazione (comprata nel 2016 con l'agevolazione prima casa).

Questi si è difeso adducendo che:

- nel 2021 e, quindi, entro un anno dal suo nuovo acquisto, aveva venduto l'abitazione preposseduta e, pertanto, aveva adempiuto alla prescrizione in base alla quale non è di ostacolo all'acquisto di una ulteriore prima casa la attuale titolarità di una casa precedentemente acquistata, qualora quest'ultima sia venduta en-

tro un anno dalla data dell'acquisto della nuova prima casa;

- in lineagenerale, il contribuente, al fine di ottenere un'agevolazione, non è tenuto a rendere dichiarazioni che la legge non prescrive;
- in particolare, la legge non richiede di esplicitare l'intenzione di vendere (entro un anno dal rogito con il quale si acquista una nuova prima casa) l'abitazione, in precedenza acquistata, di cui il contribuente sia ancora proprietario quando effettua il nuovo acquisto.

Il giudice tributario casertano ha dunque accolto questa prospettazione, evidentemente senza dar peso al fatto che il contribuente, nel rogito del nuovo acquisto, aveva dichiarato (contrariamente alla verità) di non essere proprietario di altre case; per il giudice ha avuto rilevanza il fatto che in effetti il contribuente abbia sostanzialmente tenuto il comportamento prescritto dalla legge (vendere entro un anno l'abitazione preposseduta).

Astraendo rispetto al caso concreto, la questione esaminata dalla Corte di Caserta non è che l'ennesimo episodio di un annoso problema risolto, caso per caso, con soluzioni alterne: quali dichiarazioni il contribuente deve rendere, al di là di quelle richieste obbligatoriamente dalla legge, per ottenere un'agevolazione?

Nella pratica professionale spesso si nota che il Fisco pretende comportamenti non richiesti dalla legge. D'altro lato, c'è anche da mettersi nei panni del tassatore, il quale deve pur esser messo in grado di avere sul tavolo tutti gli elementi utili. Una sana collaborazione in buona fede, modellata sullo specifico caso concreto, potrebbe essere il modo di risolvere un dilemma altrimenti difficile da gestire.