



# Per noi contribuenti

a cura del dottor Giuseppe Marino, difensore tributario - [www.studiomarino.com](http://www.studiomarino.com)



## PRIMA CASA: la decadenza delle agevolazioni

La decadenza dalle agevolazioni sulla prima casa è un tema che tocca molto da vicino la stragrande maggioranza degli italiani, tenuto conto che l'80% della popolazione è proprietaria della casa in cui abita.

La legge prevede che possono usufruire delle agevolazioni sulla prima casa tutti coloro che vi facciano effettivamente la residenza entro un anno, a condizione che non possiedano altri immobili.

Le cose che bisogna sapere prima di rischiare di perdere le agevolazioni, sono le seguenti: Entro **18 mesi dall'acquisto bisogna avere la residenza nello stesso comune in cui si trova l'immobile, o meglio farci direttamente la residenza.** L'immobile acquistato non si può vendere per almeno 5 anni, tranne il caso in cui si vende e si riacquista entro l'anno successivo. Molte persone, vuoi per la separazione con il coniuge, vuoi per il ritardo nella consegna da parte del venditore o per altre cause di forza maggiore, si sono ritrovate destinatarie di esose richieste da parte delle Agenzie delle Entrate.

La prima cosa da tener presente è che l'Agenzia delle Entrate deve notificare l'accertamento a pena di decadenza entro tre anni da quando l'evento estintivo delle agevolazioni consacrato in atto pubblico viene registrato all'ufficio del registro.

Nell'esercizio della mia attività di difensore tributario, devo dire che i più sensibili a questo tema sono stati i giudici tributari toscani. La Commissione Tributaria Regionale di Firenze ha infatti stabilito, che in caso di separazione dei coniugi l'assegnazione da parte del tribunale del 50% al coniuge separato, costituisce causa di forza maggiore e non determina la perdita delle agevolazioni prima casa.

La Commissione Tributaria Provinciale di Pistoia, in tema di decadenza triennale, prorogata per gli anni fino al 2002 dal condono fiscale ex legge 289/2002, ha stabilito che la proroga biennale non è applicabile per le agevolazioni di prima casa, in quanto la legge sul condono non richiama il caso espressamente.

Nella pratica inoltre mi è capitato

spesso che per un appartamento acquistato ad esempio nel 2002 e venduto nel 2004 con riacquisto in ritardo, l'Agenzia delle Entrate abbia eccepito la proroga biennale del condono.

A mio parere dato che il condono si è chiuso nel 2003, se l'evento suscettibile di decadenza si è verificato nel 2004, come faceva il contribuente a fare il condono? Non bisogna prendere in considerazione la data di acquisto, ma la data di vendita ai fini del condono. La Commissione tributaria provinciale di Salerno, nella sentenza numero 49 del 1998 ha affermato che: "deve ritenersi sussistente la causa di forza maggiore, ostativa alla revoca dei benefici per l'acquisto della prima casa di cui all'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, allorché lo stabilimento della residenza non avvenga entro l'anno, per il ritardo con il quale viene disposto il trasferimento della sede di servizio del dipendente".

Una recente sentenza della Corte di Cassazione n.2109 del 28/01/2009 ha stabilito un importante principio, la residenza ai fini delle agevolazioni prima casa è riferita alla famiglia, per cui non decade il coniuge proprietario al 50% che non abbia fatto la residenza, basta che la residenza effettiva ce l'abbia il nucleo familiare, quindi anche l'altro coniuge che risulta all'anagrafe residente nell'immobile acquistato.

Un'altra importante questione da tener presente è relativa agli appartenenti alle forze dell'ordine (Polizia, carabinieri, Guardia di Finanza, eccetera...) e agli appartenenti alle Forze Armate (Esercito, Marina, Aeronautica), che in quanto militari o poliziotti non hanno alcun obbligo di residenza. Tale principio è una deroga all'obbligo imposto dalla legge sulle agevolazioni prima casa, così come stabilito dal comma 1 dell'art. 66 della L. 21 novembre 2000, n. 342.

Nei prossimi giorni sarà pubblicata la circolare dell'Agenzia delle Entrate contenente le istruzioni necessarie per richiedere l'esenzione

## CANONE TV: arriva l'esonero a partire dai 75 anni



Il governo Berlusconi (con l'articolo 1, comma 132, legge finanziaria 2008 come modificato dal decreto legge 31/12/2007 numero 248) esonera dal canone Rai gli anziani a partire dai 75 anni di età con determinati requisiti reddituali.

A decorrere dall'anno 2008, per i soggetti di età pari o superiore a 75 anni e con un reddito proprio e del coniuge non superiore complessivamente a euro 516,46 per tredici mensilità, senza conviventi, è abolito il pagamento del canone RAI esclusivamente per l'apparecchio televisivo ubicato nel luogo di residenza. Per l'abuso è comminata una sanzione amministrativa, in aggiunta al canone RAI dovuto ed agli interessi di mora, d'importo compreso tra euro 500 ed euro 2.000 per ciascuna annualità evasa.

**- Quali sono i requisiti di legge per poter aver diritto all'esenzione?**

Età pari o superiore a 75 anni, con reddito proprio e del coniuge non superiore complessivamente ad euro 516,46 per tredici mensilità, senza conviventi, e possesso di apparecchi televisivi solo nel luogo di residenza.

**- Da quando e fino a quando si può inviare la domanda di esenzione? Quale documentazione è necessario produrre?**

Le istruzioni al riguardo non sono ancora note, ma verranno pubblicate su Televideo non appena saranno state emanate.

**- Il reddito che si deve considerare è solo quello da pensione?**

No, per poter aver diritto all'esenzione è necessario che tutti i redditi, propri e del coniuge, cumulati in-

sieme (e quindi ad esempio anche redditi da proprietà immobiliare o da rendite finanziarie eccetera) non superino nel complesso la somma di 516,46 euro per tredici mensilità.

**- Se si hanno 75 anni o più, ma si ha un convivente diverso dal coniuge, si può aver diritto all'esenzione?**

No, neanche se il convivente non ha alcun reddito proprio.

**- Se si ha un televisore nella propria residenza ed un altro televisore in un'altra abitazione, si può aver diritto all'esenzione?**

No, neanche se la seconda abitazione non è di proprietà.

**- Qual'è la durata dell'esenzione?**

L'esenzione ha validità annuale. Pertanto, l'istanza, corredata della documentazione aggiornata, deve essere rinnovata ogni anno.

**- Cosa succede se, pur avendo diritto all'esenzione, si è già pagato il canone?**

In questo caso, previa documentazione ed accoglimento della domanda corredata della necessaria documentazione, si avrà diritto al rimborso della somma corrisposta.