

un collegamento negoziale - rispetto ai contratti originanti le obbligazioni garantite (così Cass., Sez. T, 16 ottobre 2023, n. 28734).

In tale direzione, quindi, e sotto il profilo tributario oggetto di controversia, l'operazione finanziaria rilevante ai fini del menzionato beneficio fiscale è quella caratterizzata dall'erogazione di una provvista finanziaria... cioè nella possibilità di attingere danaro, in qualunque momento ciò sia necessario (così Cass., Sez. V, 29 marzo 2002, n. 4611 ), ipotesi questa non riscontrabile né nel contratto di leasing in relazione al quale era stata offerta la predetta garanzia tramite la cessione pro solvendo dei crediti e tanto meno nell'atto di retrocessione di detti crediti, all'esito dell'estinzione del debito..., dovendo sul punto solo aggiungersi che risulta preclusa un'interpretazione estensiva della nozione di finanziamento.

**\* Cassazione, sentenza 11 settembre 2024, n. 24387, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" - Prepossidenza immobile agevolato- Conferimento in trust - Non spettano*

La natura meramente formale, strumentale e temporanea che caratterizza la proprietà immobiliare istituita in capo al trustee incide anche sulla questione riguardante la verifica dei requisiti per il riconoscimento della agevolazione "prima casa", secondo la disciplina vigente *ratione temporis*, ai sensi della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, in quanto fra detti requisiti vi è quello della cd. "impossidenza" (la mancanza, al momento dell'atto di acquisto, della titolarità di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa").

Il conferimento dei beni al trust produce soltanto efficacia "segregante", sia perché di detti beni il trustee non è proprietario, bensì amministratore, sia perché gli stessi non possono che essere trasferiti ai beneficiari. Da detta segregazione non deriva, quindi, alcun reale trasferimento di beni e arricchimento di persone, che si realizzeranno solo successivamente in favore dei beneficiari (Cass. n. 21614 del 26/10/2016). Si tratta di un trasferimento non definitivo, non stabile e con limitazioni d'esercizio e godimento; esso non dà luogo ad un passaggio effettivo e stabile di ricchezza, che si realizza solo in un momento successivo, laddove il trasferimento dei beni sia disposto a favore dei beneficiari del trust, se diversi dal disponente. Di conseguenza, poiché l'atto di dotazione del trust non comporta l'attribuzione definitiva dei beni a vantaggio del trustee, lo stesso non determina, in capo al disponente, quella situazione di "impossidenza", richiesta dalla norma sull'agevolazione "prima casa", per potere accedere nuovamente al beneficio.

**\* Cassazione, sentenza 11 settembre 2024, n. 24420, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" - Dichiarazione di impegno al trasferimento della residenza entro 18 mesi - Rinuncia*

Questa Corte ha ripetutamente affermato il principio secondo cui non è possibile fruire dell'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa, previa rinuncia a un precedente analogo beneficio, conseguito in virtù della medesima disciplina, in conseguenza del divieto di reiterazione interna derivante dalla legge, e del carattere

negoziale, non revocabile per definizione, della precedente dichiarazione di voler fruire del beneficio (Cass. n. 8784 del 28/06/2000; n. 9607 del 21/07/2000; n. 229 del 10/01/2003; n. 21671 del 19/10/2011; n. 17294 del 30/07/2014; n. 4600 del 14.02.2022). Il legislatore non prevede la possibilità di rinunciare alle agevolazioni "prima casa".

Il rapporto giuridico-tributario che sorge a seguito della dichiarazione resa in atto dal soggetto acquirente e avente ad oggetto il possesso dei requisiti prescritti dalla norma di cui alla Nota II-bis) deve ritenersi perfezionato laddove dette condizioni risultino effettivamente sussistenti. Pertanto, conseguita l'agevolazione "prima casa", questa non sarà più revocabile dalla parte, salvo il caso in cui la dichiarazione resa dal contribuente atteneva l'impegno a trasferire entro diciotto mesi la propria residenza. In tale ipotesi, infatti, essendo il requisito in esame rimesso ad una condotta del contribuente, egli può, ma solo in pendenza del relativo termine, revocare la dichiarazione di intenti

formulata nell'atto di acquisto dell'immobile. A tal fine, l'acquirente che non intende adempiere all'impegno assunto in atto è tenuto a presentare un'apposita istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, con la quale revoca la dichiarazione d'intenti espressa in atto di volere trasferire la propria residenza nel comune nel termine di diciotto mesi dall'acquisto e richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione (v. la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 31 ottobre 2011 n. 105). Decorso il termine di diciotto mesi dalla data dell'atto senza che il contribuente abbia provveduto a trasferire la residenza o a presentare all'ufficio dell'Agenzia un'istanza con la quale revoca la dichiarazione di intenti di cui sopra, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa" fruita in sede di registrazione dell'atto.

**\* Cassazione, sentenza 11 settembre 2024, n. 24462, sez. V**

*Iva- Agevolazioni "prima casa" - Immobile costruito su terreno facente parte di complesso immobiliare adibito a struttura ricettivo - turistica*

Come ha già affermato questa Corte (Cass. n. 8032 del 03/04/2013), l'indagine sulle caratteristiche di un edificio, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, prevista dal n. 21, parte seconda, della tabella A, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, deve essere condotta sulla base degli elementi strutturali e funzionali delle singole unità al momento della ultimazione dell'edificio ovvero delle classificazioni catastali definitivamente stabilite.

Al trasferimento dell'immobile, acquistato come prima casa, è applicabile, pertanto, l'aliquota IVA agevolata al 4%, se lo stesso sia stato accatastato nella categoria A2 e destinato ad abitazione non di lusso (nel senso di un effettivo e concreto impiego abitativo dell'immobile), essendo irrilevante la destinazione urbanistica del terreno, in considerazione della piena autonomia della disciplina catastale rispetto alle norme urbanistico - edilizie.