

L'AFFITTO DELLA PRIMA CASA: PROBLEMATICHE IRRISOLTE

di Marzia Savini

Traendo ispirazione dal quesito posto da uno dei nostri lettori, proseguiamo nella redazione delle "Guide pratiche al diritto". L'argomento che intendiamo trattare, in questo articolo, è la **possibilità o meno di conservare i benefici fiscali** dovuti all'acquisto della prima casa nel caso in cui si decida di affittarla pur conservando la propria residenza nell'immobile suddetto ma trasferendosi altrove per necessità di vario genere (ad es. di carattere lavorativo). Un esempio varrà a chiarire il quesito a cui si intende, per quanto possibile offrire risposta.

Immaginiamo che Tizio acquisti un'abitazione con tutte le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di una prima casa nel Comune "x" correttamente indirizzandovi la propria residenza nel termine di 18 mesi dall'acquisto e successivamente, per esigenze lavorative, sia costretto a trasferirsi in un Comune differente da quello in cui è situato l'immobile. Tizio, tuttavia, [best fake id sites](#), vorrebbe realizzare tale operazione: 1) affittare la prima casa; 2) mantenere ivi la propria residenza; 3) stipulare un ulteriore contratto d'affitto nella nuova città in cui vive senza realizzare il trasferimento della propria residenza.

Per maggiore chiarezza converrà trattare la questione così come suddivisa.

1. Affitto della prima casa.

L'affitto della prima casa sarà certamente realizzabile da Tizio in quanto la legge,

affinchè possano essere conservati i benefici fiscali ottenuti a seguito dell'acquisto dell'immobile, richiede che la residenza debba essere ubicata all'interno dello stesso comune in cui l'immobile è situato. La residenza, dunque, non deve necessariamente essere fissata all'interno dell'abitazione ma all'interno del Comune. [best fake id website](#), Ben potrà dunque il proprietario affittare l'abitazione adibita a prima casa pur avendo la propria residenza all'interno di un altro immobile che dovrà, tuttavia, necessariamente essere situato all'interno del medesimo comune in cui si trova la prima casa.

2. Mantenimento della propria residenza.

Pur affittando la prima casa potrà comunque essere mantenuta la propria residenza all'interno dell'immobile stesso o, come già evidenziato, in un'altra abitazione purchè situata nello stesso comune in cui si trova la prima casa.

3. Stipulazione di un ulteriore contratto d'affitto nella nuova città senza trasferimento della residenza.

La stipulazione di un contratto d'affitto all'interno di un diverso Comune, qualora vi siano esigenze che comportino a chi ha acquistato la prima casa di non poter rimanere nella città in cui l'immobile è situato, appare particolarmente rischiosa per una serie di ragioni. [fake id florida](#), Le problematiche che una simile operazione potrebbe suscitare riguardano:

- a) Il consenso dell'affittuario quanto al mancato spostamento della residenza nella nuova abitazione affittata;
- b) Eventuali indagini dell'Agenzia delle Entrate in ordine ad una residenza fittizia all'interno della prima casa che, a sua volta è stata affittata. Potrebbe, infatti, in tal caso sorgere la possibilità concreta che sia addebitata la commissione di un reato, riscontrabile nel falso ideologico previsto dall'art. 483 c.p. secondo cui:

«Chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a due anni» seppure prima di ogni comunicazione formale alla Procura competente occorrerà comunque che le autorità competenti provvedano ad effettuare i dovuti controlli.

Quanto alle agevolazioni fiscali ottenute, nel caso in cui venga riscontrata una residenza solo fittizia, certamente vi sarebbe una decadenza da tali benefici. La giurisprudenza (Tar Marche 955/2003), infatti, in piena coerenza con quanto affermato, sembra tollerare la mancata presenza del proprietario dell'immobile all'interno del medesimo, in sede di controllo quanto all'accertamento dell'effettiva residenza, qualora quest'ultimo dimostri che «la propria attività lavorativa si svolge nel corso della settimana in una località distante dal comune di residenza che gli preclude il rientro giornaliero nella sua abitazione di abituale dimora». È oggetto di tolleranza, pertanto, un'assenza meramente provvisoria ma non un trasferimento stabile in altra città.

Si consiglia, pertanto, molta prudenza nel compimento di operazioni simili, cercando di evitare quanto possibile di realizzare, seppure per vie traverse, quanto la legge cerca di impedire.