

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa

Articolo di Franco Ricco pubblicato su “Italia Oggi” inserto “Sette” del 21/10/2019

1. Introduzione

La legge favorisce l'acquisto della «prima casa» con una tassazione agevolata ai fini delle imposte indirette. Precisamente, in presenza dei presupposti esaminati appresso: - nel caso di atti gravati dell'Iva, si applica l'aliquota minima del 4%, ai sensi della disposizione del n. 21 della tabella A, parte II, allegata al dpr n. 633/72; sono inoltre dovuti le imposte di registro, ipotecaria e catastale fisse di 200 euro ciascuna, nonché l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie; - nel caso di atti non gravati dell'Iva, si applica l'imposta proporzionale di registro del 2%, ai sensi dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al dpr n. 131/86; le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ridotta di 50 euro ciascuna, mentre non sono dovuti l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie. Si segnala che il documento programmatico di bilancio 2020, presentato dal ministro dell'economia, prevede di elevare da 50 a 150 euro le imposte ipocatastali sui trasferimenti immobiliari soggetti all'imposta di registro e di ridurre da 200 a 150 euro ciascuna imposta sui trasferimenti immobiliari soggetti a Iva. L'Iva e l'imposta proporzionale di registro sono tra loro alternative: si applica la prima quando il venditore è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile, oppure nel caso di cessione di un «alloggio sociale» se l'impresa venditrice opta per l'imponibilità; se a vendere è un altro soggetto passivo si applica la seconda. I requisiti necessari per accedere all'agevolazione sono, in entrambi i casi, quelli previsti dalla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al dpr n. 131/86, descritti nel successivo paragrafo 3. L'agevolazione spetta anche per l'acquisto o la costituzione dei diritti di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, come pure per l'acquisto di una casa non ancora ultimata; in quest'ultimo caso, anzi, anche ai lavori di completamento si applicherà l'Iva del 4% in base al principio generale dell'art. 1 della legge n. 659/1961. Va ricordato che tra le agevolazioni fiscali collegate alla «prima casa» vi è anche il c.d. «bonus riacquisto», non trattato in questa monografia: l'art. 7, comma 1, della legge n. 448/1998, infatti, prevede che ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito della tassazione agevolata «prima casa»,

Studio Ramuglia Informa

un'altra casa di abitazione non di lusso, sempre in presenza dei requisiti «prima casa», è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva pagata in relazione al precedente acquisto.

Successione e donazione.

L'agevolazione «prima casa» può essere fruita anche dagli eredi o donatari di abitazioni in dipendenza di successione o donazione, relativamente alle imposte ipotecaria e catastale dovute in tale sede. L'art. 69, comma 3, della legge n. 342/2000, infatti, stabilisce che le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione. A tal fine, l'interessato, nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione, deve dichiarare il possesso dei requisiti e delle condizioni per beneficiare dell'agevolazione. Nella circolare dell' Agenzia delle entrate n. 2/E del 21 febbraio 2014 è stato precisato che dal 1° gennaio 2014 le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di 200 euro ciascuna e che restano dovuti l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali. Con risoluzione n. 126/2017, l'agenzia ha chiarito che il coniuge che, per effetto di successione, è divenuto pieno proprietario di più immobili, siti nello stesso comune, in precedenza posseduti in comproprietà con il coniuge deceduto, può fruire dell'agevolazione «prima casa» in relazione a uno di detti immobili. Non è di impedimento il fatto che, prima del decesso del coniuge, il contribuente possedesse detti immobili in comproprietà con il defunto, né la circostanza che, per effetto della successione, il contribuente divenga proprietario esclusivo degli immobili, in quanto la dichiarazione deve essere resa in relazione a immobili diversi da quelli che, proprio per effetto della successione, vengono acquistati.

Usucapione.

Con risoluzione n. 25/2012 l'agenzia ha ritenuto che l'agevolazione prima casa possa applicarsi anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione dell'immobile destinato a prima casa di abitazione, in presenza delle condizioni stabilite dalla norma, la cui sussistenza dovrà essere attestata dagli interessati nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione d'intervenuta usucapione. La risoluzione precisa che, nonostante si tratti di un acquisto a titolo originario, con effetto sin dall'inizio del possesso ventennale, la verifica della sussistenza dei

requisiti richiesti per l'accesso all'agevolazione andrà effettuata con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione e non dalla data da cui si esplicano gli effetti giuridici.

Acquisto di terreni.

Non sono previste agevolazioni per l'acquisto di aree da utilizzare per l'edificazione della prima abitazione.

1.1 Cessioni finalizzate alla locazione finanziaria

La legge n. 208/2015, nel quadro della nuova disciplina dei contratti di locazione finanziaria di fabbricati abitativi, ha introdotto un regime fiscale agevolato per le cessioni abitazioni, eccettuate quelle di categoria A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di banche e intermediari finanziari ai fini della concessione in locazione finanziaria a utilizzatori in possesso dei requisiti soggettivi «prima casa». Per gli atti relativi alle cessioni in esame, l'imposta di registro è dovuta nella misura dell'1,5%, anziché del 9%, ai sensi dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al dpr n. 131/86, come modificata dal comma 83 dell'art. 1 della citata legge. Ai fini della verifica dei presupposti dell'agevolazione «prima casa», i requisiti prescritti nella nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, devono intendersi riferiti, secondo la nota II-sexies aggiunta allo stesso articolo 1: - anziché all'acquirente, all'utilizzatore - anziché all'atto d'acquisto, al contratto di locazione finanziaria. La stessa aliquota dell' 1,5%, in base al comma 1-bis inserito nell' art. 8-bis della tariffa, parte prima, si applica altresì alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis e II-sexies. Le suddette disposizioni, ancorché inserite nel testo unico dell' imposta di registro, hanno natura temporanea: sono infatti applicabili dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020 (art. 1, comma 84, legge n. 208/2015). In merito alle disposizioni in esame, l'Agenzia delle entrate ha fornito i seguenti chiarimenti con la circolare n. 12/2016. Destinazione dell'immobile. L'aliquota dell' 1,5% trova applicazione all'atto di trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing in presenza delle condizioni stabilite dalla nota II-bis, che devono essere sussistere in capo all'utilizzatore e, dunque a prescindere dalla circostanza che egli destini l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria a propria abitazione principale.

Attestazione dei requisiti.

In merito alla dichiarazione della sussistenza dei requisiti di legge, la nota II-sexies della tariffa, parte prima, allegata al dpr n.131/86, prevede che nell'applicazione della nota II-bis ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria. Di conseguenza, le condizioni per applicare l'agevolazione «prima casa» all'atto di trasferimento dell'immobile devono ricorrere in capo all'utilizzatore, il quale è il soggetto tenuto a effettuare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di legge. Tali dichiarazioni potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, mediante intervento volontario nell'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile. In quest'ultimo caso, tuttavia, è necessario che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile. Registrazione del contratto di leasing enunciato. Premesso che gli atti aventi a oggetto i contratti di locazione finanziaria immobiliare, se non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso, qualora nel contratto di compravendita nel quale interviene anche l'utilizzatore del contratto di leasing si faccia riferimento a tale precedente contratto, legittimamente non registrato, detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro anche per la disposizione enunciata. Per l'enunciazione del contratto di locazione finanziaria l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa in applicazione del principio di alternatività con l'Iva.

2. Le caratteristiche dell'abitazione

Fino al 31 dicembre 2013, ai fini dell'agevolazione, era richiesto che l'abitazione non avesse le caratteristiche per essere classificata «di lusso» in base alle disposizioni del dm 2 agosto 1969. Il riferimento alle caratteristiche costruttive di cui al predetto dm è stato sostituito con il criterio della classificazione catastale, inizialmente solo agli effetti dell'imposta di registro e successivamente anche ai fini Iva. Con le modifiche apportate dal dlgs n. 23/2011, infatti, sono state escluse dalla tassazione agevolata le abitazioni classificate nelle seguenti categorie catastali:
- A1 (abitazioni signorili) - A8 (ville) - A9 (castelli e palazzi di pregio).

Casa in costruzione.

L'agevolazione, secondo quanto chiarito dall'agenzia nella circolare n. 38/2005, spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti,

seppure potenzialmente, le caratteristiche dell'abitazione non di lusso. Tale possibilità, peraltro, ai fini dell'Iva è espressamente prevista dalla legge, che agevola infatti la cessione di «prima casa» anche non ultimata.

Casa rurale.

Nella citata circolare n. 38/2005 l'agenzia ha osservato che ai sensi dell' art. 9, commi 3, 3-bis e 4, del dl 30/12/1993, n. 557, un determinato immobile potrà qualificarsi come «immobile rurale» qualora ricorrano i requisiti di natura soggettiva ed oggettiva espressamente indicati dalla norma. È irrilevante il dato catastale, per cui non assume rilievo la circostanza che l'immobile non sia censito nel catasto edilizio urbano. Ciò premesso, l'agenzia ha ritenuto che l'agevolazione «prima casa» trovi applicazione anche nell'ipotesi di trasferimento di un «fabbricato rurale» o di una porzione dello stesso, purché idoneo all' utilizzo residenziale e non costituente una pertinenza di terreno agricolo. È da osservare che l'adozione del parametro catastale, in sostituzione di quello delle caratteristiche costruttive, rende problematico il riconoscimento dell'agevolazione alle compravendite di abitazioni rurali.

Unità immobiliari collabenti.

Con risposta a interpello n. 357/2019, l'agenzia ha dichiarato che l'agevolazione «prima casa» non compete per l'acquisto di unità immobiliari collabenti, classificate in catasto nella categoria F2, trattandosi di fabbricati assolutamente ed oggettivamente inidonei all'utilizzazione come abitazione e non equiparabili, stante il carattere definitivo della predetta classificazione, a quelli in corso di costruzione, ai quali l'agevolazione è invece applicabile.

Unità immobiliari a uso non abitativo.

Nella stessa risposta 357/2019, l'agenzia ha ricordato che, secondo la corte di cassazione (sentenza n. 18300 del 10 settembre 2004), l'agevolazione compete anche nel caso di acquisto di un immobile «al momento assoggettato a uso diverso da quello abitativo, allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la propria abitazione».

Lavori extracapitolato.

Con risoluzione n. 22/2011, rispondendo al quesito del socio di una cooperativa edilizia a proprietà divisa che realizza alloggi abitativi non di lusso appaltando a terzi i lavori, l'agenzia ha ritenuto che l'aliquota agevolata possa essere applicata anche ai lavori extra-capitolato fatturati dall'impresa costruttrice direttamente al socio richiedente anziché alla cooperativa. Le opere extracapitolato rese direttamente nei confronti del singolo socio, ha osservato l'agenzia, non

concretizzano un intervento di ristrutturazione edilizia, dato che l'alloggio non è ancora completato, ma piuttosto prestazioni che, sebbene rese nei confronti di un soggetto diverso dal committente principale, «si inseriscono comunque nel processo di costruzione dell'immobile ed hanno a oggetto l'inserimento di materiali particolari o accorgimenti costruttivi destinati ad assicurare una migliore funzionalità dell'alloggio». Pertanto, poiché il socio richiedente le migliorie è in possesso dei requisiti «prima casa», l'agenzia ha espresso l'avviso che sia comunque applicabile l'aliquota del 4%, atteso che la ratio delle disposizioni è di agevolare interventi idonei a migliorare le condizioni di utilizzo della prima casa. Questo orientamento sembra estensibile, in base alle stesse argomentazioni, anche all'ipotesi in cui il promissario acquirente dell'abitazione costituente prima casa commissioni l'esecuzione di migliorie sul costruendo alloggio, anziché al promittente venditore, a imprese terze.

3. I requisiti soggettivi

Per fruire dell'agevolazione sono necessari i requisiti soggettivi previsti dalla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al dpr n. 131/86, descritti nelle successive lettere a), b) e c), il cui possesso deve essere dichiarato nell'atto notarile. Secondo la circolare n. 38/2005, tuttavia, il richiedente può rendere le dichiarazioni erroneamente omesse nell'atto di acquisto con un atto successivo; ciò che conta è che la dichiarazione di sussistenza, al momento della stipula dell'atto di trasferimento, dei presupposti soggettivi e oggettivi sia resa in un atto integrativo redatto con le medesime formalità giuridiche. Con risoluzione n. 53/2017, inoltre, l'agenzia ha ritenuto che lo strumento dell'atto integrativo possa essere utilizzato anche per rimediare all'inesattezza della dichiarazione resa nell'atto di acquisto, nella specie con riguardo alla natura della relazione dell'interessato con il comune nel cui territorio è situato l'immobile (residenza anagrafica invece che svolgimento di attività lavorativa). Va tuttavia segnalato l'esistenza di un più rigoroso orientamento della corte di cassazione (si veda, da ultimo, l'ordinanza n. 23236 del 27 settembre 2018). Anche l'atto con il quale si acquista una nuova abitazione dopo l'alienazione della «prima casa» precedentemente acquistata con i benefici può essere integrato degli elementi richiesti per ottenere l'agevolazione e della relativa documentazione. Qualora l'acquisto si realizzi per effetto di un provvedimento giudiziale, secondo la giurisprudenza di legittimità la dichiarazione diretta a ottenere la tassazione agevolata deve essere resa prima della registrazione dell'atto giudiziario. Al riguardo, con risoluzione n. 90/2014, l'agenzia ha ritenuto che la dichiarazione, se non resa

nella sentenza o negli atti del procedimento, possa essere resa mediante integrazione dell'atto giudiziario, con autentica delle firme da parte di autorità anche diversa, da allegare al provvedimento nelle more della sua registrazione. Verifica temporale dei requisiti. I requisiti di legge devono sussistere nel momento in cui si realizza l'effetto traslativo, ovverosia al momento della stipulazione dell'atto (salvo che per il requisito della residenza, che, come si dirà, può essere acquisito entro 18 mesi dal rogito). Non è rilevante, dunque, la situazione esistente precedentemente, per esempio al momento della firma del contratto preliminare.

a) Luogo di ubicazione dell'immobile

L'immobile da acquistare deve essere situato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza, oppure, se diverso, in quello in cui egli svolge la propria attività. Se l'acquirente è trasferito all'estero per ragioni di lavoro, l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro. Se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero, deve trattarsi della prima casa nel territorio nazionale, per cui si prescinde dalla residenza. Nel caso in cui, al momento dell'acquisto, il compratore non risieda ancora nel comune in cui si trova l'immobile, egli può ugualmente beneficiare dell'agevolazione purché vi si trasferisca entro 18 mesi dalla data dell'atto notarile. L'impegno a trasferire la residenza deve essere dichiarato, a pena di decadenza, nell'atto stesso. Con la circolare n. 19/2001 è stato precisato che la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato, espressa nell'atto di trasferimento, costituisce vero e proprio obbligo dell'acquirente, la cui inosservanza comporta la decadenza dalle agevolazioni. Da tale dichiarazione consegue l'onere per l'acquirente di trasferire effettivamente la residenza, entro il termine di 18 mesi a pena di decadenza, nel comune in cui è situato l'immobile acquistato e di darne prova all'ufficio spontaneamente o a richiesta. Fa fede la data della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato al comune, ai sensi dell' art.18, commi 1 e 2, del dpr 30/5/1989, n.223 (regolamento anagrafico della popolazione residente), sempre che risulti accolta la richiesta di iscrizione nell'anagrafe, mentre è invece irrilevante l'avvenuta occupazione di fatto dell'immobile. In varie occasioni (es. sentenza n. 13085 del 8/9/2003 e ordinanza n. 26653 del 17 dicembre 2014), la cassazione ha affermato che il requisito della residenza deve essere valutato in relazione alla famiglia, per cui l'assenza del requisito in capo al coniuge acquirente per effetto del regime di comunione legale, formalmente residente altrove per motivi

di lavoro, non pregiudica la fruizione dell'agevolazione. Ciò che conta, in altre parole, è la «residenza familiare».

Mancato trasferimento della residenza per causa di forza maggiore.

Con risoluzione n. 140 del 10/4/2008, l'agenzia, anche sulla base della prevalente giurisprudenza della cassazione, ha dichiarato che il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato con l'agevolazione «prima casa» non comporta decadenza dall'agevolazione qualora sia dovuto a una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile. Ricorre il caso della forza maggiore, come già precisato nella risoluzione n. 35/2002, quando sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato, vale a dire un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento. L'agenzia ha pertanto riconosciuto la causa di forza maggiore nel caso di un contribuente che, dopo avere acquistato l'abitazione impegnandosi a trasferire la residenza nel termine di legge, non aveva potuto adempiere l'impegno in quanto l'immobile, successivamente all'acquisto, era stato dichiarato inagibile e inabitabile per effetto di abbondanti infiltrazioni d'acqua. Con sentenza n. 8351/2016 la cassazione ha ritenuto corretta la decisione della Ctr che, in linea con l'indirizzo secondo cui l'agevolazione non viene meno qualora il mancato trasferimento della residenza nel termine di 18 mesi non sia imputabile all'acquirente per causa di forza maggiore, ha ricondotto a tale circostanza la necessità di eseguire opere di manutenzione straordinaria di notevole impegno, riguardanti demolizione e rifacimento della copertura del fabbricato, nonché demolizione e rifacimento della scala condominiale, deliberati successivamente all'acquisto da parte dell'assemblea condominiale, connotandosi tali opere per il loro carattere di assoluta necessità o inevitabilità. Occorre tuttavia segnalare l'esistenza di un orientamento opposto della corte, ricordato anche nella pronuncia appena richiamata e adottato, per esempio, dalla sentenza n. 2616 del 10 febbraio 2016, secondo cui «qualora sia riconosciuta all'acquirente l'agevolazione prima casa, a condizione che egli stabilisca la propria residenza nel territorio del comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi successivi all'acquisto, il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta a impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente».

Personale delle forze dell'ordine.

Ai sensi dell' art. 66, comma 1, della legge n. 342/2000, il requisito della residenza non è richiesto nei confronti del personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia a ordinamento militare, nonché di quello dipendente delle forze di polizia a ordinamento civile.

Lavoratore autonomo trasferito all'estero.

La legge accorda l'agevolazione «prima casa» alla persona trasferita all' estero per ragioni di lavoro che acquisti l'immobile nell'ambito territoriale del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. Con circolare n. 19/2001, l'agenzia ha precisato che l'ipotesi è riferibile al solo rapporto di lavoro subordinato (con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto), che può essere instaurato anche con un soggetto che non rivesta la qualifica di imprenditore.

Cittadino emigrato all'estero.

Il cittadino italiano emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato l'immobile, ovunque ubicato sul territorio nazionale, purché sussistano gli altri requisiti, in particolare che l'immobile sia acquistato come «prima casa». In sostanza, ferme le altre condizioni di cui appresso, non è richiesto il requisito della residenza. Con la circolare n. 38/2005, l'agenzia ha precisato che la condizione di emigrato all'estero può essere documentata con certificato di iscrizione all' AIRE (anagrafe italiana residenti all' estero); in alternativa, può essere autocertificata dall'interessato mediante dichiarazione resa nell'atto di acquisto ai sensi dell' art. 46, dpr n. 445/2000.

Modifica del requisito.

Secondo la risoluzione dell' agenzia n. 53/2017, il contribuente che abbia dichiarato nell'atto di svolgere l'attività lavorativa nel comune in cui è situato l'immobile acquistato con l'agevolazione e che, a seguito del venir meno delle aspettative di lavoro, non abbia potuto concretizzare tale requisito, in pendenza del termine di 18 mesi dall'acquisto può procedere a rettificare l'atto per dichiarare l'impegno a trasferire la residenza nel predetto comune, a condizione che non arrechi pregiudizio all'attività di controllo dell'ufficio e che questo non abbia già notificato l'avviso di liquidazione disconoscendo i presupposti dell' agevolazione.

b) Non titolarità di altra abitazione

L'acquirente non deve essere titolare esclusivo, oppure in comunione con il coniuge, di diritti reali di proprietà, usufrutto, uso o abitazione relativi ad altra casa di abitazione situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile che intende acquistare. Nella valutazione del requisito in esame si tiene conto esclusivamente della classificazione catastale dell'immobile, per cui non è di ostacolo all'applicazione del beneficio, per esempio, la proprietà di un fabbricato di categoria A/10 (ufficio) anche se utilizzato come abitazione; viceversa, la proprietà di un immobile classificato come abitativo, anche se adibito ad altro utilizzo, impedisce l'accesso all'agevolazione. Poiché la legge parla di titolarità esclusiva oppure in comunione con il coniuge, il possesso di un alloggio in comproprietà con soggetti diversi dal coniuge non è rilevante.

Idoneità dell'immobile pre-posseduto.

Poiché la precedente disciplina dell'agevolazione considerava ostativo il possesso di altro fabbricato «idoneo ad abitazione», è stato affermato che la legge n. 549/1995, eliminando il controverso concetto di «idoneità», ha inteso attribuire rilevanza esclusiva al possesso di un fabbricato classificabile catastalmente a uso abitativo, a prescindere dalla situazione soggettiva del contribuente e dal concreto utilizzo del bene (es. le sentenze della cassazione n. 25646/2015 e n. 25521/2016). Un altro orientamento nega invece che la suddetta modifica abbia sortito l'effetto sopra evidenziato, sostenendo che il concetto di abitazione presuppone implicitamente il requisito della «idoneità», con la conseguenza che se la casa pre-posseduta non è «idonea», essa non preclude l'accesso all'agevolazione all'atto del nuovo acquisto. Pertanto, il requisito della non titolarità di altra abitazione si riferisce alla disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, di modo che non è di ostacolo all'agevolazione il possesso di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche, ai bisogni abitativi del cittadino e della sua famiglia (da ultimo, cassazione n. 2565/2018). L'amministrazione finanziaria, da parte sua, pur seguendo la prima tesi, ha mostrato una cauta apertura nella risoluzione n. 86 del 20 agosto 2010. Rispondendo all'interpello di un contribuente che, richiamando l'ordinanza della cassazione n. 100/2010, riteneva che non dovesse considerarsi ostativa al beneficio la disponibilità di un alloggio di due vani e accessori, in quanto inidoneo a soddisfare le esigenze abitative della propria famiglia, composta di tre persone, l'agenzia ha osservato che l'oggetto dell'ordinanza riguarda «una fattispecie particolare, nella quale il contribuente risultava già titolare di un locale assolutamente inadatto a fungere da abitazione (peraltro, l'immobile era di soli 22 mq)». I principi interpretativi espressi nell'ordinanza, prosegue la risoluzione, non sono

estensibili alla situazione prospettata dall' interpellante, la quale non concretizza «un' ipotesi di assoluta inidoneità (quale può essere, per esempio, l' inagibilità) dell' immobile a uso abitativo». La recente ordinanza n. 19989 del 27 luglio 2018 della corte suprema, dopo avere illustrato le differenti posizioni esistenti anche al proprio interno, aderisce all'interpretazione secondo cui «il concetto di idoneità o inidoneità deve ritenersi intrinseco alla nozione di abitazione e ciò anche alla luce della ratio della disciplina, che è quella di agevolare l'acquisto di un alloggio finalizzato, appunto, a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e della sua famiglia». La corte ha inoltre respinto le conclusioni della Ctr, che, pur allineandosi alla tesi della permanenza del requisito della «idoneità», aveva negato l'agevolazione a un contribuente che, al momento dell'acquisto dell'abitazione, risultava già proprietario di una casa vincolata all'uso abitativo di un altro soggetto sulla base di un contratto di locazione regolarmente registrato e stipulato dal precedente proprietario in data antecedente all'acquisto, ritenendo che la condizione di idoneità dovesse riferirsi soltanto alle caratteristiche fisiche dell' alloggio e non a impedimenti giuridici. Spiega invece la corte che la norma, richiedendo l'impossidenza di «altra casa di abitazione», non evoca alcuna specifica caratteristica, né fisica né giuridica, idonea a escluderne l'idoneità abitativa, se non quella insita nella nozione stessa di abitazione, sicché una volta affermato il principio che tale nozione deve essere intesa in senso sia oggettivo che soggettivo e, comunque, come possibilità di un concreto ed effettivo utilizzo del bene a uso di abitazione, non resta spazio per escludere a priori la rilevanza ai fini di un giudizio di inidoneità solo di alcune, tra le molteplici ipotizzabili, ragioni ostative a tale concreto utilizzo. In particolare, non sussistono ragioni per distinguere tra inidoneità oggettiva derivante da caratteristiche strutturali o fisiche dell'immobile, e inidoneità, anch'essa oggettiva, ma derivante da vincoli giuridici gravanti su tale immobile. In conclusione, l'ordinanza statuisce il principio secondo cui la nozione di «casa di abitazione», ai fini delle disposizioni in esame, «deve essere intesa nel senso di alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato, sicché tale idoneità deve ritenersi insussistente nel caso in cui l'immobile sia locato a terzi, conseguentemente, l'agevolazione spetta anche all' acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso comune in cui si trova l' immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa». In senso contrario la risposta a interpello n. 378/2019 dell' Agenzia delle entrate, che invece ritiene non possa

Studio Ramuglia Informa

attribuirsi rilevanza a un concetto di «inidoneità» collegato a una indisponibilità «giuridica» (per esempio, in virtù del contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto.

Inagibilità dell' immobile pre-posseduto

Secondo la risoluzione dell'agenzia n. 107/2017, la condizione di assoluta inidoneità dell'alloggio pre-posseduto ricorre anche nel caso in cui l' alloggio sia stato dichiarato inagibile dalle autorità competenti a seguito di eventi sismici, concretizzando tale circostanza un impedimento oggettivo, non prevedibile e non evitabile, che ha comportato l'impossibilità per il contribuente di continuare a utilizzare l'immobile acquistato per finalità abitative. Di conseguenza, fintanto che permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile pre-posseduto, il contribuente potrà beneficiare delle agevolazioni «prima casa» per l'acquisto di un nuovo immobile, dovendo la dichiarazione di non titolarità di diritti reali su altra casa di abitazione sita nel comune del nuovo acquisto ovvero acquistata con le agevolazioni «prima casa» intendersi riferita, nel caso rappresentato, a immobili diversi da quello per il quale permane la dichiarazione di inagibilità. La risoluzione puntualizza infine che nel caso in cui, in data successiva al nuovo acquisto agevolato, venga revocata la dichiarazione di inagibilità dell'immobile pre-posseduto, il beneficio goduto dal contribuente per il nuovo immobile resta comunque acquisito.

Acquisto di ulteriori quote di proprietà

Con circolare n. 38/2005 è stato chiarito che, nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile, l'agevolazione tributaria si applica purché ricorrano gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge. In particolare, ricorrendo le altre condizioni, con riferimento alla medesima casa di abitazione l'agevolazione spetta anche nelle seguenti ipotesi: - acquisto di ulteriori quote di proprietà - acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione - acquisto, da parte del nudo proprietario, del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

Acquisto (anche successivo) di alloggi adiacenti

Conformandosi alla giurisprudenza della cassazione, con risoluzione n. 25/2005 l'agenzia ha riconosciuto agevolabile l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso. Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso

soggetto fruendo dei benefici «prima casa», per esempio in caso di acquisto di una stanza attigua. Resta fermo che, in entrambe le ipotesi, l'agevolazione spetta se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma, ossia l'ubicazione dell' immobile, l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune. Per quanto concerne il requisito della «novità» dell'agevolazione (descritto appresso, sub c), in via eccezionale, nelle ipotesi in commento l'acquirente non dovrà rendere la dichiarazione circa la novità nel godimento dell'agevolazione «prima casa». Con risoluzione n. 142/2009, l'agenzia ha precisato che il trattamento di favore all'atto dell' acquisto dell'alloggio contiguo, finalizzato all'ampliamento di quello già posseduto, può essere riconosciuto anche se quest'ultimo non era stato acquistato con l'agevolazione «prima casa» in quanto all' epoca non contemplata. Inoltre, con la circolare n. 31/2010, modificando il precedente orientamento, l'agenzia ha ritenuto che l'agevolazione possa essere riconosciuta anche in sede di acquisto di un alloggio da accorpare a un'abitazione acquistata senza fruire dell'agevolazione perché all'epoca l' acquirente non possedeva i requisiti richiesti; è comunque necessario, puntualizza la circolare, che sussistano i requisiti di legge e che l'immobile unico risultante dall'accorpamento dei due alloggi rientri nella tipologia delle abitazioni non di lusso. Sulla base dei medesimi principi, con risoluzione n. 154/2017 l'agenzia ha ritenuto che l'agevolazione debba essere riconosciuta anche nel caso di acquisto di un appartamento da accorpare ad altri due appartamenti pre-posseduti, di cui uno contiguo, sito al terzo piano, e l'altro sottostante, ubicato al secondo piano. Non è di ostacolo la circostanza che uno degli immobili pre-posseduti sia stato acquistato senza fruire dell'agevolazione, che non poteva essere richiesta in quanto il contribuente risultava già titolare, al momento della stipula dell'atto di trasferimento, di altro immobile agevolato. Inoltre, poiché si trattava di immobile non contiguo a quello pre-posseduto, il contribuente non poteva far valere la prassi favorevole riguardante l'acquisto di immobili contigui. La risoluzione conclude quindi che il contribuente può fruire dell' agevolazione per l' acquisto del nuovo immobile, a condizione che proceda alla fusione delle tre unità immobiliari e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

Acquisto della nuda proprietà.

Come chiarito dalla circolare n. 19/2001, è previsto espressamente che l'agevolazione tributaria è applicabile anche nel caso di acquisto della nuda proprietà, purché sussistano gli altri requisiti.

Acquisto di quota di proprietà.

Studio Ramuglia Informa

Con la stessa circolare n.19/2001 è stato chiarito che l'agevolazione è ammessa, purché sussistano tutti i requisiti previsti, anche per l'acquisto di una quota di proprietà.

Immobile in comproprietà acquistato prima del matrimonio.

Nella circolare n. 19/2001 è stato esaminato il caso di due coniugi, in regime di separazione legale dei beni, comproprietari di un appartamento acquistato senza fruire di agevolazioni fiscali prima del matrimonio, in relazione alla richiesta di poter beneficiare dell' agevolazione in caso di acquisto, da parte di uno dei due coniugi, di un alloggio nello stesso comune. Al riguardo, è stato osservato che ai sensi della lettera b) della nota II-bis, è circostanza ostativa la titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare. Di conseguenza, la titolarità esclusiva dei diritti sull' immobile a uso abitativo nell' ambito del territorio comunale è equiparata alla titolarità in comunione con il coniuge nello stesso ambito territoriale, escludendo l' applicazione dell' agevolazione in entrambi i casi.

Possidenza di quote di proprietà con soggetti diversi dal coniuge.

Il cittadino che possiede un alloggio in comproprietà con una persona diversa dal coniuge (fratelli, genitori ecc.), può accedere all'agevolazione «prima casa» in fase di acquisto del nuovo alloggio, a condizione che la precedente quota di proprietà non sia stata acquisita fruendo dell'agevolazione.

Intervento dei coniugi nell' atto notarile.

Nella circolare n. 38/2005 è stato osservato che, ai fini civilistici, non sussiste la necessità che entrambi i coniugi intervengano nell'atto di trasferimento della casa di abitazione per acquisirne la comproprietà, in quanto il co-acquisto si realizza automaticamente in forza di legge. Ai fini fiscali, però, per ottenere l' agevolazione «prima casa» sull'intero immobile trasferito, è espressamente previsto che entrambi i coniugi rendano le dichiarazioni di cui alle lettere b) e c) della nota II-bis (ovverosia: assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune e novità nel godimento dell' agevolazione). Quanto alla dichiarazione prevista dalla lettera a) della predetta nota (relativa all' ubicazione dell'immobile nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propri attività), è da ritenere che l'agevolazione competa, nei limiti del 50%, anche se uno solo dei coniugi abbia reso la predetta dichiarazione. Sulla questione, la giurisprudenza di legittimità ha adottato posizioni contrastati. Secondo l'ordinanza n.14326/2018,

che richiama pronunce precedenti, nel caso d'acquisto di un fabbricato con richiesta delle agevolazioni prima casa, da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, le dichiarazioni prescritte dalla legge debbono riguardare non solo il coniuge intervenuto nell'atto ma, anche, quello non intervenuto e debbono essere necessariamente rese da quest'ultimo. In senso diverso l'ordinanza n. 15426 del 1° luglio 2009, riportata più avanti.

Scioglimento della comunione legale.

Nella circolare n. 19/2001 è stato chiarito che nel caso in cui, a seguito dello scioglimento della comunione legale, uno dei coniugi acquisti la titolarità esclusiva della casa di abitazione già facente parte della comunione, può usufruire per detto acquisto delle agevolazioni, sempre che ricorrano tutte le altre condizioni. La circolare puntualizza però che tale precisazione non riguarda le attribuzioni di beni patrimoniali conseguenti lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio, rinviando in merito alla circolare n. 49/2000.

Requisiti posseduti da uno solo dei coniugi.

Secondo la circolare n. 38/2005, confermata poi dalla risoluzione n. 86/2010, nell'ipotesi in cui uno solo dei coniugi (in regime di comunione di beni) posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione (in quanto, per esempio, l'altro, prima del matrimonio, aveva acquistato un'abitazione avvalendosi dell'agevolazione), il beneficio fiscale è applicabile nella misura del 50%, limitatamente cioè alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti. In definitiva, l'acquisto di un appartamento da adibire ad abitazione principale da parte di un coniuge che si trovi in regime di comunione legale comporta l'applicazione dell'agevolazione nella misura del 50% qualora l'altro coniuge non sia in possesso dei requisiti. Si deve però ricordare che secondo un orientamento della corte di cassazione (cfr. ordinanza n. 15426 del 1° luglio 2009) il mancato possesso dei requisiti da parte del coniuge che diventa proprietario per effetto del regime di comunione legale non pregiudica il diritto del coniuge acquirente, in possesso dei requisiti, di fruire dell'agevolazione; l'acquisto della comproprietà dei beni in forza dell'art. 177 c.c., osserva la corte, si differenzia ontologicamente dall'acquisto in comune, giacché colui che diviene proprietario di metà del bene per effetto della comunione legale non si rende acquirente del bene stesso, ma lo riceve per volontà della legge.

c) Non cumulabilità delle agevolazioni

Il terzo requisito richiesto è che l'acquirente non abbia la titolarità, neppure pro-quota, anche per effetto della comunione legale, di diritti di proprietà (anche nuda), usufrutto, uso, abitazione su altra casa, ovunque situata nel territorio nazionale, acquistata da egli stesso o dal coniuge beneficiando di una delle disposizioni agevolative in materia di «prima casa» emanate dal 1982 in poi, richiamate nella norma. Da notare che questa condizione, stabilita allo scopo di evitare che il cittadino cumuli il possesso di più abitazioni acquistate con il trattamento agevolato, diversamente da quella della precedente lettera b): prende in considerazione anche la titolarità di una semplice quota prende in considerazione anche la nuda proprietà si riferisce all'intero territorio nazionale. In sostanza, il cittadino che possiede una quota di proprietà di un'abitazione acquistata con l'agevolazione «prima casa», ovunque situata nel territorio italiano, non può avvalersi nuovamente dell'agevolazione stessa (salvo quanto si dirà nel paragrafo 3.1); ciò neppure nel caso in cui, nel frattempo, sia intervenuto un cambio di destinazione dell'immobile. È invece possibile fruire del trattamento agevolato, come già detto, in fase di acquisto di una ulteriore quota dello stesso immobile precedentemente acquistato con l'agevolazione.

Precedente acquisto a titolo gratuito.

Con le circolari n. 44/2001 e n. 18/2013 è stato precisato che la fruizione dell'agevolazione «prima casa» in fase di acquisto a titolo gratuito non preclude la possibilità di fruire, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, dell'agevolazione stessa. Tra le previsioni normative che, ai sensi della lettera c) della nota II-bis, impediscono di reiterare l'agevolazione in fase di acquisto, infatti, non figura la norma introdotta dall'art. 69 della legge n. 342/2000, con la conseguenza che il soggetto che, a seguito di un acquisto a titolo gratuito agevolato, intende fruire dei benefici «prima casa» in sede di acquisto a titolo oneroso, si trova nelle condizioni di poter rendere la dichiarazione prevista dalla suddetta lettera c). Come precisato con la risoluzione n. 86/2017, per le medesime ragioni, la possibilità di reiterare il trattamento agevolativo non può essere riconosciuta, in linea generale, nel diverso caso in cui il contribuente che ha già fruito delle agevolazioni «prima casa» in sede di acquisto a titolo oneroso proceda all'acquisto di un nuovo immobile a titolo gratuito, fatta salva la possibilità di applicare, ricorrendone i presupposti, la disposizione del comma 4-bis della nota II-bis della Tariffa, parte prima, descritta nel successivo paragrafo 3.1

3.1 Estensione dell'agevolazione e cumulo temporaneo di più alloggi

Studio Ramuglia Informa

L'art. 1, comma 55, della legge 208/2015 ha aggiunto nella nota II-bis il comma 4-bis, il quale stabilisce che l'agevolazione si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato precedentemente con l'agevolazione, a condizione che quest'ultimo sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. Se questa condizione non si realizza, si renderanno applicabili le imposte ordinarie, gli interessi e la sanzione del 30% sulla differenza d'imposta. In altre parole, la disposizione, allo scopo di favorire i contribuenti che intendono cambiare l'abitazione, stabilisce che, ai fini della verifica dei requisiti di accesso previsti dalla nota II-bis, non si tiene conto della «prima casa» già posseduta dal contribuente al momento dell'atto, a condizione che questa venga rivenduta entro un anno dalla data dell'atto stesso. Nella circolare n. 12/2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che l'integrazione operata dalla legge n. 208/2015 ha effetto anche per l'Iva. Nella stessa circolare, inoltre, è stato chiarito che la nuova disposizione si applica agli atti d'acquisto posti in essere dal 1° gennaio 2016. La disposizione non però è applicabile, come precisato dall'agenzia nella circolare n. 27/2017, nel caso in cui l'abitazione pre-posseduta non sia stata acquistata con l'agevolazione «prima casa» (salve le ipotesi di cui appresso).

Applicazione in sede di successione o donazione.

La disposizione del predetto comma 4-bis, come precisato nella circolare n. 12/2016 e nella risoluzione n. 86/2017, ha effetto anche per l'applicazione dell'agevolazione in sede di successione o donazione, per cui il contribuente che ha già acquistato una abitazione a titolo oneroso, fruendo dell'agevolazione «prima casa», potrà richiederla nuovamente in sede di successione o donazione, impegnandosi a rivendere, entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile agevolato, l'immobile pre-posseduto.

Applicabilità nel caso di precedente acquisto non agevolato.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che le disposizioni del comma 4-bis possono trovare applicazione anche nel caso in cui l'abitazione da rivendere era stata acquistata anteriormente all'introduzione delle agevolazioni prima casa (risposta n. 123/2018), oppure in regime di Iva oggettivamente ridotta ai sensi delle disposizioni vigenti prima del 22 maggio 1993 (risposta n. 377/2019).

4. Utilizzazione dell' immobile

Studio Ramuglia Informa

La vigente disciplina dell'agevolazione non contempla alcun vincolo in merito all'utilizzazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni tributarie (in tal senso, espressamente, la risoluzione dell' Agenzia delle entrate n. 86 del 20 agosto 2010). In precedenza, invece, era richiesto che l'immobile venisse destinato dall'acquirente a propria abitazione (attenzione: il vincolo di destinazione è tuttora richiesto ai fini delle agevolazioni previste in materia di imposte dirette e tributi locali, che si basano su presupposti differenti). Ai fini della riduzione delle imposte sui trasferimenti, è dunque ininfluenza l'uso del fabbricato da parte dell'acquirente, il quale può quindi utilizzarlo come crede (anche concedendolo in locazione). L'unico vincolo di destinazione è dettato nell'ambito della disciplina della decadenza dall' agevolazione per l'ipotesi di rivendita infra-quinquennale, della quale si dirà nel paragrafo 11. Questa conclusione è tuttavia disattesa da alcune sentenze della corte di cassazione in cui si afferma la necessità per l'acquirente di adibire a propria abitazione l'alloggio acquistato con le agevolazioni. Tale tesi, tuttavia, oltre a contrastare sia con l'interpretazione letterale che logico-sistematica, è implicitamente sconfessata dall' ordinanza della Corte costituzionale n. 46/2009, nella quale la Consulta ha ritenuto ragionevole la scelta del legislatore di imporre, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione prevista in caso di rivendita infraquinquennale, la diversa e più restrittiva condizione di adibire l'immobile ad abitazione principale, rispetto ai requisiti stabiliti per il primo accesso all'agevolazione, tra quali non figura la predetta condizione.

5. Costruzione e ampliamento

Nell' ambito delle operazioni soggette a Iva, l'aliquota del 4% spetta anche per la costruzione della «prima casa» sul proprio terreno. La norma di riferimento è il n. 39 della tabella A, parte II, allegata al dpr n. 633/72, che accorda l'aliquota ridotta alle prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, relative alla costruzione della «prima casa». In questo caso si pone il problema di individuare il momento in cui devono sussistere i requisiti esaminati sopra, non essendo possibile fare riferimento al «momento in cui si realizza l'effetto traslativo», menzionato dalla legge, negli stessi termini dell' ipotesi di acquisto (data del rogito notarile). In proposito, la circolare n. 1/E del 2 marzo 1994 ha individuato la «consegna del bene realizzato» da parte dell'appaltatore quale momento per la verifica in questione. In base alla stessa disposizione sopra richiamata, l'aliquota ridotta può essere applicata anche ai lavori di ampliamento della prima casa, facendo leva sul principio generale stabilito dalla citata legge n. 659/61, secondo cui le

agevolazioni fiscali previste per la costruzione di abitazioni non di lusso si applicano anche per il completamento e l'ampliamento, nonché sulla previsione normativa che consente di fruire dell'agevolazione per l'acquisto, anche con atto successivo, delle pertinenze. In questo senso si è espresso anche il ministero delle finanze nella circolare n. 219/2000, avvertendo però che l'agevolazione non compete qualora l'ampliamento conduca alla realizzazione, anche in prospettiva, di una nuova ed autonoma unità immobiliare, oppure la casa ampliata acquisisca caratteristiche tali da risultare classificabile nella categoria «lusso» ai sensi del riportato dm 2/8/69 (requisito sostituito ora con la classificazione catastale).

Terreno in nuda proprietà.

Con risposta a interpello n. 308/2019, l'agenzia ha dichiarato che può fruire dell'agevolazione il contribuente che fa costruire la prima abitazione su un terreno del quale è nudo proprietario, acquisendo la nuda proprietà del fabbricato.

Ristrutturazione della «prima casa».

Non esistono disposizioni agevolative particolari in materia di ristrutturazione della «prima casa». A tali lavori non può quindi applicarsi l'aliquota Iva del 4%, che è prevista solo per l'acquisto, la costruzione e l'ampliamento (cfr. anche il punto 3.1 della circolare n. 11/2007).

6. Il pagamento di acconti

Riguardo al trattamento applicabile al pagamento di acconti, che si pone nel caso in cui l'operazione sia soggetta a Iva, occorre distinguere l'acquisto dalla costruzione. Acquisto. Se all'impresa venditrice vengono corrisposti acconti prima della stipula dell'atto, è possibile ottenere già in tale sede l'applicazione dell'aliquota agevolata. La legge consente, infatti, di inserire la dichiarazione sul possesso dei requisiti anche nel contratto preliminare, proprio allo scopo di pagare l' Iva del 4% sugli anticipi. Poiché la legge stabilisce che i requisiti devono esistere nel (successivo) momento in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà, il promittente acquirente potrà chiedere la fatturazione degli acconti al 4% anche nel caso in cui non sia ancora in possesso dei requisiti stessi (perché, per esempio, possiede un' abitazione nello stesso comune), attestando nel preliminare l'impegno a possedere i requisiti alla data del rogito.

Costruzione.

La situazione è diversa nel caso in cui si proceda alla costruzione su un proprio terreno. In questo caso, la fatturazione dei pagamenti corrisposti all'impresa appaltatrice anteriormente alla

consegna dell'opera potrà avvenire ad aliquota ridotta soltanto se il committente possieda, al momento di effettuazione di ciascuna operazione (ossia all'atto di ciascun pagamento o fatturazione), i requisiti di legge. Diversamente dovrà applicarsi l'aliquota del 10%, ferma restando, come si dirà subito, la possibilità di rettifiche successive.

Sopravvenienza dei requisiti.

Sia nel caso di acquisto che di costruzione, nell'eventualità in cui, essendo momentaneamente carenti i presupposti dell'agevolazione, gli acconti o gli stati d'avanzamento siano stati fatturati ad aliquota non agevolata, è consentita la rettifica delle fatture se al momento del rogito (compravendita) o della consegna dell'opera (costruzione in appalto) l'acquirente o committente sia venuto in possesso dei requisiti richiesti. In tal caso, pertanto, il fornitore potrà restituire, mediante emissione di nota di accredito ai sensi dell' art. 26, secondo comma, del dpr n. 633/72, la differenza d'imposta, indipendentemente dal tempo trascorso dal momento di emissione delle fatture originarie (risoluzione n. 187 del 7 dicembre 2000).

7. Acquisto di «beni finiti» per la costruzione

Ai sensi del n. 24 della tabella A, parte II, allegata al dpr n. 633/72, chi costruisce in proprio la «prima casa», anche in economia, può acquistare con l'aliquota 4% tutti i beni finiti occorrenti alla realizzazione dell'abitazione. La disposizione, anzi, è formulata in modo da ammettere il beneficio anche se non sussistono i requisiti «prima casa», essendo richiesta la sola condizione che i beni siano destinati alla costruzione di fabbricati di cui all' art. 13 della legge n. 408/49, ossia edifici non di lusso a prevalente destinazione abitativa; una conferma in tal senso si rinviene nella circolare dell' Agenzia delle entrate n. 54 del 16 maggio 2002. Per ottenere l'applicazione dell'aliquota ridotta bisogna farne richiesta scritta al fornitore, specificando lo scopo dell'acquisto e richiamando gli estremi della concessione edilizia. L'agevolazione, come detto, riguarda i beni finiti, essendo espressamente escluse le materie prime e semilavorate (quali cemento, calce, mattoni ecc.), anche se tali materie, per chi le vende, costituiscono prodotti finiti. Secondo la prassi, ai fini in esame costituiscono «beni finiti» quelli che, anche dopo il loro impiego nella costruzione, mantengono la loro individualità: ascensori, sanitari, porte, infissi e serramenti, caldaie, termosifoni, tubazioni, contatori ecc.

8. Le pertinenze

Studio Ramuglia Informa

Sussistendo i presupposti per l'acquisto agevolato della casa, il beneficio spetta anche per l'acquisto, anche con atto separato (e pertanto, pure in un momento successivo), delle unità immobiliari costituenti pertinenze. Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C2, C6 e C7 (cantine, autorimesse, ecc.), che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto di acquisto agevolato. È necessario non soltanto che il vincolo pertinenziale si concretizzi nell'effettiva destinazione della cosa accessoria al servizio di quella principale, ma anche che nell'atto di acquisto risulti una manifestazione di volontà in tal senso (risoluzione n. 149/2008). L'agevolazione spetta anche se l'unità immobiliare pertinenziale è situata in edificio diverso, purché in prossimità dell'abitazione principale, in modo da poter essere adibita concretamente al servizio della stessa. In via di principio, non è possibile acquistare con l'agevolazione l'immobile pertinenziale se l'abitazione è stata acquistata con l'imposizione ordinaria, salvo il caso in cui all'acquisto dell'abitazione, avvenuto prima del 22 maggio 1993, sia stata applicata oggettivamente l'Iva ridotta in base alla normativa dell'epoca e sussistessero, comunque, i requisiti per l'agevolazione «prima casa» successivamente introdotti (circolare n. 19/2001). Nella circolare n. 31/2010, l'agenzia ha ritenuto inoltre che l'agevolazione possa trovare applicazione anche in relazione all'acquisto del bene pertinenziale destinato al servizio di un'abitazione acquisita senza fruire dell'agevolazione perché questa non era ancora prevista all'epoca dell'acquisto; analoga soluzione vale in relazione all'acquisto della pertinenza da asservire all'abitazione acquistata «allo stato rustico» senza fruire dell'agevolazione in quanto all'epoca ritenuta non applicabile agli immobili non ultimati.

Aree scoperte.

Riguardo alla possibilità di applicare l'aliquota agevolata all'atto d'acquisto di aree scoperte pertinenziali alla «prima casa», che non siano però tecnicamente «graffate» all'immobile, né autonomamente accatastate nel catasto terreni ma censite alla «partita 1» (aree di enti urbani e promiscui), l'agenzia, nella risoluzione n. 32 del 16 febbraio 2006, ha ribadito che l'agevolazione è applicabile anche alle aree scoperte pertinenziali, così classificabili ai sensi dell' art. 817 c.c., a condizione che siano «graffate» al bene principale, vale a dire censite al catasto urbano unitamente a esso. In mancanza di tale condizione, pertanto, dette aree non possono considerarsi pertinenza ai fini dell'agevolazione fiscale, indipendentemente dalla circostanza che siano iscritte autonomamente al catasto terreni ovvero censite alla «partita 1». Ai fini dell'agevolazione

Studio Ramuglia Informa

fiscale, infatti, secondo l'agenzia, un' area che sia autonomamente censita al catasto terreni non può considerarsi «pertinenza» di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinata al servizio dello stesso.

Lastrico solare.

Con sentenza n. 6259 del 13 marzo 2013, la corte di cassazione ha dichiarato che l'agevolazione è applicabile alle pertinenze in generale, indipendentemente dalla categoria catastale, e dunque anche al lastrico solare destinato al servizio della «prima casa», a nulla rilevando che si tratti di un bene condominiale e che esso sia censito distintamente dall'immobile principale.

Costruzione dell' autorimessa.

Con risoluzione n. 39/2006, l'agenzia ha risposto al quesito di un contribuente che, avendo iniziato la costruzione di una autorimessa pertinenziale alla propria abitazione principale non di lusso, vincolata a pertinenza all'abitazione stessa tramite atto notarile, chiedeva di sapere quale aliquota si rendesse applicabile per le opere finite e per l'acquisto dei materiali per la costruzione di detta autorimessa. L'agenzia ha ritenuto che il trattamento applicabile alla costruzione non possa essere differente da quello previsto per l'acquisto, per cui l'acquisizione della pertinenza è agevolabile a prescindere dal fatto che venga acquisita mediante acquisto o costruzione. Pertanto anche all'acquisizione del box di pertinenza della prima casa mediante un contratto d'opera o di appalto, ancorché in un momento successivo alla realizzazione o acquisto dell' abitazione principale, è applicabile l' aliquota del 4%, subordinatamente alla condizione che il vincolo pertinenziale tra l'unità abitativa e il box risulti «dalla concessione edilizia richiesta per la realizzazione del box».

9. L' imposta sui finanziamenti

Ai sensi dell' art. 18 del dpr 601/73, i prestiti contratti per l'acquisto o costruzione della «prima casa» pagano l'imposta sostitutiva dello 0,25%, mentre per quelli relativi all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di ulteriori abitazioni l'aliquota dell'imposta sostitutiva è del 2% (art. 1-bis del dl n.168/2004, aggiunto dalla legge di conversione n.191/2004). Per chiarimenti in merito, si veda la circolare dell'Agenzia delle entrate n.19 del 9 maggio 2005.

10. Decadenza dall' agevolazione

Studio Ramuglia Informa

L'acquirente che attesta falsamente di essere in possesso dei requisiti, oppure che non realizza nel termine stabilito il trasferimento della residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato con le agevolazioni, oltre a dover pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria (maggiorate dei relativi interessi moratori), è soggetto alla sanzione del 30% della differenza tra le imposte dovute e quelle pagate. La decadenza dall'agevolazione si riflette inoltre sul regime fiscale dell'eventuale finanziamento di cui al paragrafo 9; in tal caso, l'ufficio che recupera le maggiori imposte sulla compravendita procede anche al recupero della differenza dell'imposta sostitutiva sul finanziamento. Decade inoltre dall'agevolazione il contribuente che aliena, anche a titolo gratuito, l'abitazione acquistata con l'agevolazione fiscale prima che siano passati cinque anni dall'acquisto, a meno che non provveda, entro un anno, ad acquistare un altro immobile da adibire a propria abitazione principale; va evidenziato che, nell'ambito della disciplina agevolativa sulla «prima casa» ai fini delle imposte indirette, questo è il solo caso in cui è previsto l'obbligo di destinare a propria abitazione principale l'immobile. Tale destinazione d'uso può anche non essere immediatamente successiva all'atto di acquisto, ma richiedere un certo lasso di tempo ragionevole, variabile in relazione alle circostanze concrete, per esempio il tempo necessario per la risoluzione di aspetti logistici, come l'organizzazione del trasloco, oppure per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, o per ottenere il rilascio dell'immobile da parte degli occupanti. L'amministrazione ha pertanto ritenuto, sulla base della giurisprudenza di legittimità, che la condizione della destinazione dell'immobile ad abitazione principale dell'acquirente debba essere realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio (risoluzione 192/2003). In merito al computo del termine quinquennale, con risoluzione n.67/2009 l'agenzia ha sostenuto che, anche nel caso in cui l'acquisto sia stato effettuato presso una cooperativa edilizia, il termine decorre dalla data del rogito notarile di assegnazione definitiva dell'alloggio, e non da quella del verbale di consegna che attesta l'assegnazione provvisoria dell'immobile. Con risoluzione n. 66/2004 l'agenzia ha precisato che, in caso di rivendita prima del decorso del quinquennio dall'acquisto, non è sufficiente a evitare la decadenza dal beneficio la stipulazione, entro un anno, di un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, non producendo tale contratto effetti traslativi.

Requisiti dell' immobile «riacquistato».

Studio Ramuglia Informa

La norma secondo cui, in caso di rivendita infra-quinquennale dell'immobile acquistato con il beneficio fiscale, l'agevolazione non viene meno qualora si provveda, entro un anno, all'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, non richiede che, in relazione a tale acquisto, sussistano i requisiti «prima casa». Di conseguenza, come riconosciuto dall'agenzia nella circolare n. 31/2010, non decade dall'agevolazione il contribuente che, al momento del riacquisto, non possiede i requisiti previsti «prima casa» (ovviamente, in relazione al riacquisto, il contribuente non avrà diritto né alla tassazione agevolata né al c.d. bonus riacquisto). Nella stessa circolare è stato inoltre chiarito che la decadenza è esclusa anche se l'abitazione principale acquistata entro un anno dalla rivendita infra-quinquennale si trova all'estero, purché in un paese con il quale sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che permettano di verificare che effettivamente l'immobile sia stato adibito a dimora abituale.

Decadenza parziale.

Con riferimento al caso di un contribuente che, dopo aver acquistato con il beneficio «prima casa» un immobile e un box, successivamente (ma prima del decorso di cinque anni) aveva rivenduto una quota parte dell'immobile, unitamente al box, l'Agenzia delle entrate, con risoluzione n. 31/2006, ha affermato che si verifica decadenza parziale dall'agevolazione limitatamente alla quota-parte dell'immobile ceduto e del box. Conseguentemente, sul valore del bene trasferito sono dovute le imposte ordinarie e la sanzione del 30%. Secondo l'agenzia, infatti, così come il regime di favore trova applicazione anche con riferimento all'acquisto di una quota di abitazione, allo stesso modo deve ritenersi che la vendita di una quota o di una parte di essa determini la decadenza per la quota o porzione di immobile ceduta.

Atto soggetto a Iva.

La medesima disciplina della decadenza illustrata sopra si rende applicabile nell'ipotesi di acquisto soggetto a Iva. Dopo le correzioni apportate alla nota II-bis con l'art. 41-bis del dl n. 269/2003, aggiunto dalla legge di conversione n. 326/2003, l'indebita fruizione dell'agevolazione comporta il pagamento della differenza tra l'imposta applicata e quella dovuta, maggiorata degli interessi moratori, e l'applicazione della sanzione pari al 30% di detta differenza. Tanto nell'acquisto soggetto a imposta di registro quanto in quello soggetto a Iva, la sanzione del 30% è riducibile a un terzo se si provvede alla definizione agevolata della contestazione ai sensi dell'art. 16 del dlgs n. 472/97.

Cessione e riacquisto dell'autorimessa pertinenziale.

Studio Ramuglia Informa

Con risoluzione n. 30 dell' 1/2/2008, l'agenzia ha ritenuto che il trasferimento della pertinenza acquistata con le agevolazioni «prima casa» anteriormente al decorso del quinquennio dall'acquisto comporta la decadenza dell'agevolazione fruita, non rendendosi applicabile, nella fattispecie, la norma del comma 4 della nota II-bis all' articolo 1 della tariffa, parte 1, allegata al dpr 131/86, che riguarda solo il riacquisto dell' abitazione principale. Inoltre l'atto di acquisto dell'altra pertinenza non potrà beneficiare del credito d'imposta, mentre potrà beneficiare dell'agevolazione «prima casa» qualora ricorrano i presupposti previsti dal comma 3 della predetta nota II-bis.

Vendita infra-quinquennale e acquisto di un terreno.

Secondo quanto chiarito dall' agenzia nella circolare n. 38/2005, la decadenza dell'agevolazione per rivendita infra-quinquennale non si verifica qualora il contribuente abbia, entro un anno dalla vendita, comperato un terreno per costruirvi la propria abitazione principale. Per conservare l'agevolazione, tuttavia, è necessario che entro il termine di un anno il beneficiario realizzi sul terreno un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale; l'agevolazione è salva anche se l'immobile non sia ultimato nel predetto termine, purché il fabbricato sia venuto a esistenza, e cioè esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e che sia ultimata la copertura, ai sensi dell' art. 2645 bis, comma 6, c.c.

Costruzione su terreno pre-posseduto.

Con risoluzione n. 13/2017, recependo quanto statuito dalla corte di cassazione, l'agenzia ha ritenuto che la decadenza dall'agevolazione non si verifichi neppure nel caso in cui, entro un anno dalla rivendita avvenuta prima del decorso del quinquennio, il contribuente provveda a costruire su un terreno già in proprio possesso un edificio abitativo, non classificabile in categoria catastale A1, A8 e A9, da adibire a propria abitazione principale.

Cessione e riacquisto a titolo gratuito.

Con risoluzione n. 49/2015, recependo l' orientamento della corte di cassazione, l'agenzia ha modificato la precedente posizione (es. n. 125 del 3/4/2008) e riconosciuto che, in caso di rivendita dell' immobile acquistato con i benefici prima casa, anche il riacquisto a titolo gratuito, effettuato entro un anno, è idoneo a evitare la decadenza.

Cessione della nuda proprietà.

Con risoluzione n. 213/2007 l' agenzia ha ritenuto che la cessione infra-quinquennale della nuda proprietà comporti la decadenza dai benefici, per la parte di prezzo corrispondente al diritto

parziario ceduto; tale parte dovrà essere quantificata applicando al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, di cui al prospetto allegato al dpr n. 131 del 1986, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito.

Separazione o divorzio.

Con risoluzione n. 80 del 9 settembre 2019, l'agenzia, superando l'opposto orientamento della circolare n. 27/2012, ha dichiarato che la cessione dell'immobile a terzi prima del compimento del quinquennio, in base all'accordo di separazione omologato dal giudice, finalizzato alla sistemazione dei rapporti tra gli ex coniugi, non comporta la decadenza dall'agevolazione.

Decadenza per falsa dichiarazione: i termini per l'accertamento.

La questione è stata trattata nella circolare n. 38/2005. L'accertamento della sussistenza di tutte le condizioni dichiarate dal contribuente in sede di registrazione dell'atto attiene a una fase successiva alla registrazione. La mendacità delle dichiarazioni rese, accertata in sede di controllo, comporta la decadenza dal beneficio, con conseguente applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria ed irrogazione di una sanzione pari al 30% della differenza. In ordine all'individuazione del termine entro cui la predetta attività di accertamento deve essere svolta da parte degli uffici, al fine di recuperare l'imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione in sede di registrazione dell'atto, la cassazione (ss.uu. 21/11/2003, n. 1196) ha stabilito che si applica il termine di decadenza triennale di cui all'art. 76 del dpr 131/86 e non quello di prescrizione decennale di cui all'art. 78. Di conseguenza, l'avviso di liquidazione della maggior imposta, in questi casi, deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni. La data dalla quale decorre il termine per l'esercizio dell'azione accertatrice varia a seconda che la mendacità della dichiarazione resa nell'atto si riferisca a situazioni in corso al momento della registrazione (mendacio originario) oppure sia conseguente a fatti o comportamenti successivi (mendacio sopravvenuto). Nel caso di false dichiarazioni rese in sede di registrazione dell'atto in ordine allo status del contribuente (la non possidenza di altro immobile, la novità nel godimento della agevolazione o il possesso della residenza nel comune in cui l'immobile è ubicato), il termine triennale di decadenza inizia a decorrere dalla data della registrazione dell'atto. In tal caso, infatti, la dichiarazione è mendace fin dall'origine, con conseguente possibilità per l'amministrazione di negare, fin dalla data della registrazione dell'atto, l'agevolazione. Qualora, invece, il contribuente abbia dichiarato che intende trasferire la residenza nel comune in cui è

ubicato l'immobile acquistato entro il termine di 18 mesi, il termine iniziale della decadenza coincide con la scadenza del diciottesimo mese. Prima di questa data, infatti, l'amministrazione non è nelle condizioni di contestare al contribuente la non spettanza della agevolazione.

Decadenza in fase di ultimazione dell' immobile.

Nella circolare n. 38/2005 è stato osservato che, nell' ipotesi di applicazione dell' agevolazione con riferimento all' immobile in costruzione, il beneficio è applicato sulla base delle dichiarazioni del contribuente, tra cui l' intento di non rendere l' abitazione «di lusso» nel prosieguo dei lavori. Resta salvo il potere dell'amministrazione di accertare la decadenza laddove, tra l'altro, l'immobile ultimato presenti caratteristiche diverse da quelle agevolabili. Qualora venga realizzata un' abitazione difforme rispetto al progetto o alla concessione edilizia, ricorre un'ipotesi di mendacio «successivo», per cui il termine per l' esercizio del potere di accertamento decorre dalla data in cui il fatto successivo si è verificato. Il termine di decadenza dell' azione accertatrice non può decorrere dalla data della registrazione dell' atto di acquisto; la dichiarazione, infatti, non attiene a situazioni in corso, ma a propositi futuri, per cui non è mendace fin dal principio; può, tuttavia, diventarlo in seguito, laddove, al termine dei lavori, il contribuente, contrariamente a quanto dichiarato nell' atto di acquisto, abbia realizzato un'abitazione con caratteristiche di lusso. La circolare ha inoltre osservato che l'effettiva ultimazione dei lavori è attestata dal direttore degli stessi e che, di norma, essa coincide con la dichiarazione da rendere in catasto in base all' art. 24, comma 4, del dpr n. 380/2001. Le suddette indicazioni devono ora essere adattate al nuovo criterio della classificazione catastale. La conclusione in base alla quale la decadenza triennale si computa dalla data di ultimazione dei lavori, puntualizza poi la circolare, va tuttavia coordinata con quanto ulteriormente disposto dalla cassazione in merito alla necessità che i lavori siano ultimati entro il termine a disposizione dell'ufficio per esercitare il potere di accertamento. La corte ha precisato che i benefici prima casa possono essere conservati soltanto qualora la finalità dichiarata dal contribuente nell' atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione, venga realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell' ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire di tali benefici (tre anni dalla registrazione dell' atto) e se il legislatore non ha fissato un termine entro il quale si deve verificare una condizione dalla quale dipende la concessione di un beneficio, tale termine non potrà mai essere più ampio di quello previsto per i controlli. Con esclusivo riferimento alla fattispecie in esame, pertanto, è necessario che l'aspettativa

dell'acquirente a vedersi riconosciuta l'agevolazione anche in ipotesi di acquisto di immobile in costruzione, si contemperì con il potere dell'amministrazione di accertare nei termini di decadenza il diritto di fruire della agevolazione in esame. È da ritenere, conseguentemente, che la verifica della sussistenza dei requisiti dell'agevolazione non possa essere differita «sine die» e che il contribuente, al fine di conservare l'agevolazione, debba dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto. Solo successivamente, infatti, l'amministrazione potrà controllare l'effettiva spettanza del beneficio, provvedendo al recupero dell'imposta nei casi in cui i lavori non siano ultimati, o qualora il contribuente abbia costruito un'abitazione «di lusso». Con sentenza n. 12988/2003, la cassazione, in relazione all'acquisto di immobile in corso di costruzione, ha escluso la possibilità di ricorrere alla denuncia di fatti sopravvenuti di cui all'art. 19 del dpr 131/86.

Revoca dell'agevolazione Iva.

Nella circolare n. 38/2005 l'agenzia ha precisato che in caso di decadenza dal regime di favore fruito per le cessioni di case di abitazione non di lusso assoggettate all'Iva, l'ufficio presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione pari al 30% della differenza medesima. L'ufficio, accertata la decadenza dal regime di favore, provvederà ai sensi degli articoli 16 e 17 del dlgs 472/97 al recupero delle somme dovute. Successioni e donazioni. Con la risoluzione n. 33/2011, l'agenzia si è occupata della questione della decadenza dall'agevolazione fruita in sede di successioni e donazioni. In tale sede, l'agevolazione si caratterizza per il fatto che il beneficio spetta anche se i relativi requisiti sono posseduti dal solo erede/donatario dichiarante, potendosi dunque estendere ai coeredi non in possesso dei requisiti. In tale situazione, osserva la risoluzione, la mendacità della dichiarazione può essere imputata solo al soggetto che l'ha resa; tuttavia, poiché è sulla base di tale dichiarazione che è stato concesso il beneficio anche agli altri soggetti interessati, la mendacità della dichiarazione comporta la decadenza non solo in capo al dichiarante, ma anche in capo agli altri coeredi o donatari, mentre la relativa sanzione risulterà applicabile unicamente al dichiarante mendace. Analogamente, si verificherà la decadenza per intero dal beneficio qualora il dichiarante non trasferisca, entro 18 mesi dall'acquisizione dell'immobile, la residenza nel comune in cui è sito l'immobile stesso; il recupero dell'imposta, come pure la relativa sanzione, interesserà interamente ed esclusivamente il beneficiario

dichiarante, in quanto può ritenersi che l' agevolazione sia sorta inizialmente, ma sia venuta meno successivamente per il mancato rispetto dell'impegno assunto da parte dello stesso dichiarante a trasferire la residenza nel comune in cui è sito l'immobile. Lo stesso vale per l'ipotesi in cui il beneficiario-dichiarante rivenda l'immobile entro cinque anni dall'acquisizione, senza procedere entro un anno dall'alienazione al riacquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale: anche in questo caso si avrà la decadenza per intero del beneficio, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo al solo dichiarante. Per quanto riguarda, invece, l'ipotesi di rivendita infra-quinquennale dell'immobile oggetto dell'agevolazione da parte di un coerede/donatario non dichiarante, l'agenzia ritiene, per le stesse ragioni, che non si verifichi alcuna decadenza dal beneficio neanche in capo al soggetto che ha ceduto l'immobile. I coeredi/donatari non dichiaranti, trovandosi a usufruire dell' agevolazione senza averlo espressamente richiesto, non rilevano sul piano soggettivo né oggettivo in ordine al mantenimento e alla decadenza di requisiti che non sono mai stati loro richiesti.

10.1 Rinuncia all'agevolazione e ravvedimento operoso

Ipotesi particolare è quella in cui il contribuente, prima del verificarsi delle cause di decadenza, rinunci spontaneamente all' agevolazione richiesta inizialmente. La questione è stata affrontata dalla risoluzione n. 105/2011 in relazione al caso di un contribuente che, consapevole di non poter adempiere all' impegno di trasferire la propria residenza, assunto all' atto dell' acquisto dell'immobile, aveva chiesto di rinunciare all' agevolazione e di versare la differenza di imposta. L'agenzia ha osservato preliminarmente che la dichiarazione dell'acquirente di volere stabilire la residenza nei 18 mesi è prevista dalla legge a pena di decadenza dall'agevolazione, per cui il mancato trasferimento nel termine comporta la perdita del beneficio. La decadenza si verifica alla scadenza del diciottesimo mese dalla data dell' atto; prima di tale scadenza, infatti, il contribuente risulta ancora nei termini per adempiere all' impegno preso. In linea generale, la corte di cassazione ha escluso che il soggetto acquirente, che abbia reso la dichiarazione in atto di possedere i requisiti prescritti dalla legge, possa in data successiva rinunciare alle agevolazioni fruite. Il discorso è però diverso qualora la dichiarazione resa in atto dal contribuente non attenga alla sussistenza delle condizioni necessarie per fruire dei benefici, ma sia invece riferita all'impegno che il contribuente assume di trasferire la propria residenza nel termine di 18 mesi dalla data dell'atto. In tal caso, l'effettivo realizzarsi del requisito della residenza dipende, infatti,

da un comportamento che il contribuente dovrà porre in essere in un momento successivo all'atto. In sostanza, la dichiarazione resa risulterà mendace (e, pertanto, si realizzerà la decadenza dall' agevolazione) solo qualora, decorsi i 18 mesi, il contribuente non abbia proceduto al cambio di residenza. In considerazione della peculiarità di tale condizione, l'agenzia ha ritenuto che qualora sia ancora pendente il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l' impegno assunto, anche per motivi personali, possa revocare la dichiarazione di intenti formulata nell' atto di acquisto dell' immobile. A tal fine, il contribuente deve presentare apposita istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato (anche nel caso di atti assoggettati all' Iva), con la quale revoca la dichiarazione di volere trasferire la propria residenza e chiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. A seguito dell'istanza, l'ufficio procederà alla riliquidazione dell'atto di compravendita ed alla notifica di apposito avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

Studio Ramuglia Informa

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento. Pagina 55