

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

CESSIONI IVA ALIQUOTE NEL TEMPO

CREDITO D'IMPOSTA

§§§§§§

CESSIONI IVA

Anteriormente al 22 maggio 1993, data di entrata in vigore del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243, l'aliquota IVA agevolata (2%, elevata al 4% dal 1 gennaio 1989 dal decreto legge 2 marzo 1989, n. 69, convertito dalla legge 27 aprile 1989, n. 154) era applicabile alle cessioni di tutti i fabbricati abitativi di nuova costruzione di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 (cd Tupini) effettuate da imprese costruttrici, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni "prima casa" in capo alla parte acquirente.

Al principio facevano eccezione le cessioni di case di abitazioni non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969, effettuate:

a) da soggetti Iva diversi dalle imprese costruttrici, nei confronti di persone fisiche ovvero nei confronti di cooperative (e loro consorzi), costituite da persone fisiche per la costruzione o l'acquisto di immobili da destinare ad abitazioni (indipendentemente dalla data di costruzione dei fabbricati);

b) da imprese costruttrici nei confronti di persone fisiche ovvero nei confronti di cooperative (e loro consorzi), costituite da persone fisiche per la costruzione o l'acquisto di immobili da destinare ad abitazioni (di fabbricati costruiti anteriormente al 18 luglio 1949);

operazioni di cui sub a) e b) assoggettate all'aliquota IVA ridotta (2%, elevata successivamente al 4%) solo se effettuate nei termini ed alle condizioni indicate nell'art. 2, co. 1°, del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, concernente le agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d."prima casa".

A seguito dell'entrata in vigore del citato decreto legge n. 155 del 1993 era stata prevista, in linea generale, analogamente a quanto disposto ai fini dell'imposta di registro, l'applicazione dell'aliquota del 4% alle cessioni di tutti i fabbricati abitativi

non di lusso, (con effetto dal 1° gennaio 2014 ai fabbricati abitativi di categorie catastali diverse da A/1,A/8 e A/9) in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima del T.U.R.

CREDITO D'IMPOSTA

"Da quanto sopra esposto risulta evidente che i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. "prima casa", presupposto al quale l'art. 7, comma 1, della legge n. 448 del 1998 subordina l'attribuzione del credito d'imposta.

Si deve ritenere, tuttavia, che tale circostanza non precluda il diritto al beneficio qualora l'acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della c.d. "prima casa". Ed infatti il mancato riconoscimento, in tali casi, del credito d'imposta provocherebbe una disparità di trattamento fiscale in relazione a situazioni di fatto omogenee.

Ovviamente la dichiarazione di essere stato in possesso dei requisiti prescritti per godere dell'agevolazione c.d. "prima casa" in relazione all'immobile alienato, secondo le norme vigenti alla data dell'acquisto, essendo condizione essenziale per il riconoscimento del credito d'imposta, deve essere resa nell'atto di acquisto dell'immobile per il quale il credito è concesso e supportata da idonea documentazione, da presentare all'atto della registrazione.

Ciò al fine di rendere più spedita l'azione verificatrice degli uffici in quanto, nell'ipotesi in esame, si rende necessario accertare non solo la spettanza del credito d'imposta in relazione a tutte le condizioni previste dalla relativa disposizione istitutiva, ma anche il diritto alla agevolazione c.d. "prima casa" in relazione all'immobile alienato. Qualora la sussistenza di tale diritto non sia confermata, non si procederà al recupero della maggiore imposta in relazione all'acquisto dell'immobile alienato, atteso che l'aliquota IVA ridotta era stata applicata ad altro titolo, ma verrà negato il beneficio del credito d'imposta.

Ovviamente il predetto credito non spetta nelle ipotesi in cui l'immobile alienato sia stato acquistato anteriormente all'introduzione nell'ordinamento della normativa agevolativa c.d. "prima casa" prevista dalla legge 22 aprile 1982, n. 168." (Cfr. Circolare 1° marzo 200, n. 19 /E)

RTRABACE 2019