

c. Abitazione “contigua”

La circ. conferma precedenti prese di posizione, ritenendo spettante il beneficio

(1) per l’acquisto di “due appartamenti contigui destinati a costituire un’unica unità abitativa”

(2) per l’acquisto di una “stanza contigua” all’abitazione già posseduta avendo per questa usufruito della agevolazione.

d.Fabbricati rurali
e.Terreni
f.Altre pertinenze

(1).Il lessico usato (“*contiguo*” significa prossimo, vicino – il vocabolo “*appartamenti*” ha un suo preciso significato) importa alcune osservazioni.

In primo luogo sembra si voglia agevolare l’acquisto solo di appartamenti ma non parte di immobili (il che appare illogico) o di più di due appartamenti (ovviamente nei limiti di fabbricati non di lusso).

Inoltre sarebbe stato coerente, per ragioni sistematiche e strutturali, agevolare anche l’acquisto di due (o più) pertinenze, rispondenti al requisito di “contiguità” espresso dalla circ.

Dall’altro canto l’agevolazione pare estesa non solo ad immobili confinanti ma anche due o più unità immobiliari fra loro (letteralmente) “*contigue*” cioè vicine, destinate a costituire un’unica unità abitativa se messe fra loro in comunicazione (ad esempio da un porticato o da qualsiasi opera che ne consenta la unione).

(2). Appare difficile definire il concetto di “stanza” posto come limite dalla circ., in caso di prepossidenza di immobile acquisito con le agevolazioni (rientrerebbe nell’agevolazione, ad esempio, un locale ad uso deposito destinato a trasformarsi in soggiorno ?).

Le perplessità in argomento sono connesse a quelle relative alla categoria catastale “agevolabile”.

Rinvio a quanto ho scritto in Lista sigillo e a quanto pubblicato sul “il Sole 24 Ore” da Angelo, che mi sembra condivida le mie opinioni sia sul rapporto terreno pertinenziale -catasto che sul concetto di ruralità fiscale che su..... camper e cappelle votive.

Aggiungo solo che la identificazione di una sorte di “*tertium genus*” da parte della circ. di fabbricato, in bilico fra ruralità e non ruralità, può dar luogo a pericolosi equivoci ordine alla dichiarazione di prepossidenza nell’ambito dello stesso comune.

Decadenza

a. Termini

In generale, la circ. ribadisce il termine triennale (e non decennale) di decadenza e la diversa identificazione del termine a quo per le diverse fattispecie.

Al § 5 la circ. afferma che l'acquirente, per poter usufruire delle agevolazioni, deve "rendere una dichiarazione in merito":

* alla tipologia dell'immobile trasferito e, in particolare, che esso non deve rientrare fra quelli di lusso

* alla ubicazione dell'immobile,

Tale affermazione, non corretta, contrasta con quella contenuta nella premessa della stessa circ.: sarebbe opportuna una sua rettifica, ad evitare equivoci a livello di applicazione della norma.

La uniche dichiarazioni, infatti, che l'acquirente deve effettuare riguardano:

*** il voler stabilire la propria residenza nel comune ove è acquistato l'immobile (se necessaria)

*** assenza di altri diritti reali nel comune ove è sito l'immobile

*** novità nel godimento del beneficio.

b. Rivendita nel quinquennio e riacquisto di terreno

La circ. stabilisce che, ad evitare la decadenza in ipotesi di vendita nel quinquennio, sul terreno riacquistato entro l'anno debba "venire ad esistenza il fabbricato entro un anno", considerato tale anche il fabbricato "al rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità immobiliari e che sia ultimata la copertura".

La agevolazione permane quindi a condizione non solo dell'acquisto entro l'anno ma anche della effettuazione della costruzione nel medesimo termine: si verifica dunque decadenza ove l'alienante, che abbia acquistato il fabbricato con il beneficio, edifichi su terreno preposseduto. Costui, pertanto, nel termine di un anno deve: acquistare il terreno, ottenere, di norma, i necessari permessi, stipulare i contatti di appalto e costruire il fabbricato almeno nei limiti del c. 6 dell'art.2645 bis c.c. (preso a riferimento dalla circ. per la definizione di "fabbricato venuto ad esistenza")

L'estensione dell'ambito di esclusione dalla decadenza dell'agevolazione appare dunque assai limitata.

<p style="text-align: center;">Atto integrativo</p> <p>La circ. conferma la possibilità di rendere le dichiarazioni previste dalla legge ed omesse nell'atto di trasferimento, semprecché all'epoca esistessero i necessari requisiti.</p> <p>Stabilisce che la forma dell'atto integrativo deve essere <u>la stessa dell'atto portante il trasferimento.</u></p> <p>Riconosce la possibilità di integrazione anche dell'atto portante il successivo acquisto e quindi la spettanza del credito di imposta.</p> <p style="text-align: center;">Cittadini italiani emigrati all'estero</p> <p>La circ. ritiene che la agevolazione spetti al cittadino italiano emigrato all'estero che</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>non possenga altri diritti reali su immobili ubicati nello stesso comune ove si effettua l'acquisto</u> • ricorra la novità dell'agevolazione <p style="text-align: center;">Credito d'imposta</p> <p>Si ribadiscono quali condizioni per la fruizione del credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro le dichiarazioni in atto de:</p> <ul style="list-style-type: none"> * la volontà di utilizzare o meno il credito in diminuzione della imposta * la espressa richiesta del beneficio e la indicazione per la determinazione del credito 	<p>Non precisa quale sia il termine entro il quale debba essere resa la dichiarazione integrativa.</p> <p>Ci si chiede se la forma di atto notarile contenente la dichiarazione "integrativa" relativa a scrittura privata non autenticata soddisfi la condizione posta dalla circ.</p> <p>In precedenza si era ritenuto che il cittadino italiano emigrato all'estero potesse accedere all'agevolazione solo ove non possedesse immobili ubicati sull'intero territorio nazionale. L'estensore della circ. ha ora dato al termine "prima casa" (di cui alla tariffa t.u.i.r.) il suo significato letterale e non quello di casa acquistata con le agevolazione c.d. per la "prima casa".</p> <p>La pretesa non è né nuova né sostenibile, in assenza di una norma al riguardo e della considerazione che la a.f. è comunque in grado di acquisire in dati che richiede.</p> <p>Si sottolinea che, ad opinione dell'estensore della circ.,</p> <p>LA VOLONTA' RELATIVA ALL'UTILIZZO DEVE ESSERE RESA COMUNQUE, SIA CHE SI INTENDA O CHE NON SI INTENDA UTILIZZARE IL CREDITO IN DIMINUZIONE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA PER L'ATTO.</p>
--	--