

Prassi

“APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI RISERVATE ALLA PRIMA CASA DI ABITAZIONE – REITERAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI”. LA RISOLUZIONE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

Agenzia delle Entrate

RISOLUZIONE n. 86/E del 4 luglio 2017

OGGETTO: Istanza di interpello ai sensi dell’articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Applicazione delle agevolazioni riservate alla prima casa di abitazione – Reiterazione delle agevolazioni

Con l’interpello specificato in oggetto, concernente l’applicabilità del regime agevolativo ‘prima casa’, è stato esposto il seguente

Quesito

La sig.ra XXXX fa presente che è in procinto di ricevere in donazione dalla madre un’abitazione sita nel comune di Padova e che, per tale atto, vorrebbe fruire delle agevolazioni ‘prima casa’, previste dall’articolo 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342.

L’interpellante fa, tuttavia, presente di avere già goduto del trattamento agevolativo riservato alla ‘prima casa’ di abitazione in occasione di un acquisto a titolo oneroso di un immobile abitativo da un’impresa, per il quale ha corrisposto l’IVA agevolata al 4 per cento e le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

In considerazione di quanto premesso, la sig.ra XXXX intende conoscere se, avendo già fruito dell’agevolazione ‘prima casa’, prevista dalla nota II-bis), posta in calce all’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata DPR 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), in relazione all’acquisto a titolo oneroso effettuato, possa godere nuovamente di dette agevolazioni in occasione della stipula dell’atto di donazione sopra rappresentato.

Al riguardo, l’istante richiama la circolare n. 18 del 2013 (paragrafo 5.4), con la quale, l’amministrazione finanziaria, nel confermare i chiarimenti già resi con la circolare n. 44 del 2001, ha precisato che, nel caso di donazione seguita da un successivo acquisto a titolo oneroso, è possibile godere per il nuovo acquisto delle agevolazioni ‘prima casa’.

A parere dell’istante, dunque, anche nel caso speculare oggetto della presente istanza di interpello, in cui a seguito di un acquisto agevolato posto in essere a titolo oneroso, il contribuente acquisti altro immobile a titolo gratuito, dovrebbe essere riconosciuto il diritto all’agevolazione anche per il secondo acquisto.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

A parere dell’istante, il soggetto che ha già acquistato un’unità immobiliare a titolo

oneroso fruendo delle agevolazioni 'prima casa' può reiterare la fruizione del beneficio in argomento in relazione alla stipula di un successivo atto di donazione.

Tale interpretazione risulta confermata dai chiarimenti forniti con le citate circolari n. 18 del 2013 e n. 44 del 2001, con le quali è stato precisato che il regime agevolato può essere chiesto per l'acquisto a titolo oneroso di un'abitazione anche nel caso in cui si è già fruito delle agevolazioni previste dall'articolo 69 della legge n. 342 del 2000, per l'acquisto a titolo gratuito, *"stante la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene agevolato"*.

Parere dell'Agenzia delle entrate

In merito al quesito posto, occorre rilevare, in via preliminare, che la disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione, dettata, ai fini dell'imposta di registro, dalla Nota II-bis), posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, trova applicazione, con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale, anche per gli acquisti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'articolo 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342. Ricorrendone i presupposti, infatti, il contribuente può avvalersi della possibilità di versare le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per la costituzione o il trasferimento di diritti su detti immobili derivanti da successione o donazione.

In particolare, il comma 3 dell'articolo 69 stabilisce che *"Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione...[diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9] e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, 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 dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131"*.

Il successivo comma 4 stabilisce, inoltre, che *"Le dichiarazioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione"*.

Con la circolare n. 44 del 7 maggio 2001, con la quale sono stati resi chiarimenti in ordine alla previsione introdotta con il citato articolo 69 della legge n. 342 del 2000, è stato precisato che l'applicazione dell'agevolazione in argomento per l'acquisto a titolo gratuito non preclude la possibilità di fruire, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, dei benefici riservati alla 'prima casa', *"...per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato"*.

Tali chiarimenti sono stati successivamente confermati con la circolare n. 18 del 29 maggio 2013.

A tale interpretazione, l'amministrazione è giunta in considerazione della previsione

dettata dalla citata Nota II-bis), che, come noto, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni 'prima casa', in sede di acquisto a titolo oneroso di un'abitazione, qualora ricorrano le condizioni prescritte dalla medesima disposizione.

In particolare, ai sensi della lettera c) della citata Nota II-bis), le agevolazioni 'prima casa' spettano a condizione, tra l'altro, *“che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243”*.

Dall'esame della riportata disposizione, si evidenzia che non risulta richiamata, tra le previsioni agevolative che impediscono la reiterazione dell'agevolazione, la norma introdotta dal citato articolo 69 della legge n. 342 del 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 lettera c) della Nota II-bis).

Con i citati documenti di prassi, è stato, quindi, affermato che la titolarità di un diritto acquistato con l'agevolazione di cui all'articolo 69, commi 3 e 4, della legge n. 342 del 2000 non esclude la possibilità di fruire del regime di favore 'prima casa' nell'ipotesi di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione.

Per le medesime ragioni, tuttavia, la possibilità di reiterare il trattamento agevolativo 'prima casa' non può essere riconosciuta, in linea generale, nel diverso caso, rappresentato con la presente istanza di interpello, 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.

Come ricordato, infatti, anche per fruire delle agevolazioni previste, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, dall'articolo 69 della legge n. 342 del 2000, devono sussistere le condizioni previste dalla Nota II-bis), e, dunque, l'agevolazione risulta preclusa nel caso in cui il contribuente risulti già titolare di un diritto acquisito con le agevolazioni di cui all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR ovvero sulla base delle altre disposizioni agevolative richiamate dalla lett. c) della predetta Nota, salvo che non ricorrano i presupposti per l'applicabilità della previsione recata dal comma 4-bis della Nota II-bis).

Al riguardo, si rammenta, infatti, che l'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di Stabilità per il 2016), nell'inserire il nuovo comma 4-bis nella Nota II-bis), della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, ha ampliato l'ambito applicativo delle agevolazioni

'prima casa'.

Tale disposizione prevede, infatti, che *"L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto"*.

Il nuovo regime, in buona sostanza, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni 'prima casa' in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, ancorchè risulti già in possesso di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione, tuttavia, che si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

Come chiarito con la circolare 8 aprile 2016, n. 12 (quesito 2.3), la nuova disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova applicazione anche con riferimento agli acquisti effettuati a titolo gratuito, in quanto l'articolo 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342, rinvia espressamente alle condizioni previste dalla Nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis) esplica, quindi, effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' in sede di successione o donazione e, pertanto, il contribuente che ha già acquistato una abitazione a titolo oneroso, fruendo delle agevolazioni prima casa', potrà richiederle nuovamente in sede di successione o donazione, impegnandosi a rivendere, entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile agevolato, l'immobile preposseduto.

In considerazione delle richiamate disposizioni, deve ritenersi, dunque, con riferimento al caso rappresentato, che il contribuente istante che risulta già in possesso di un immobile acquistato a titolo oneroso fruendo delle agevolazioni di cui alla Nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 citato, potrà richiedere nuovamente le agevolazioni riservate alla 'prima casa di abitazione' in occasione della stipula dell'atto di donazione sopra rappresentato, a condizione, tuttavia, che nel predetto atto si impegni a vendere entro l'anno dal nuovo acquisto l'immobile preposseduto.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.