

## AGEVOLAZIONE PRIMA CASA – RIACQUISTO – CONTRATTO CON RISERVA DI PROPRIETÀ – DECADENZA

Si chiede di sapere se, intervenuta la rivendita infraquinquennale di un immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa", il riacquisto idoneo a "sanare" la decadenza possa avvenire con atto di compravendita con pagamento dilazionato del prezzo e con riserva di proprietà a favore del venditore.

Secondo le disposizioni di cui alla nota II *bis* dell'art.1 tariffa, parte prima allegata al DPR 131/1986, l'agevolazione c.d. "prima casa" si applica agli atti traslativi delle case di abitazione "non di lusso" o agli atti costitutivi della nuda proprietà dell'usufrutto, uso o abitazione relativi alle stesse, a condizione che gli immobili trasferiti siano ubicati nel comune di residenza o di svolgimento dell'attività dell'acquirente. La norma in discussione statuisce inoltre che l'acquirente, qualora non abbia ancora la residenza nel Comune dove è situato l'immobile, possa ivi stabilirla entro diciotto mesi dall'acquisto dell'immobile stesso. In questo caso il soggetto è tenuto, a pena di decadenza dal regime, a dichiarare nell'atto di acquisto la sua volontà di trasferire la residenza nel luogo di ubicazione dell'immobile acquistato.

La fruizione del beneficio, inoltre, non è reiterabile in quanto è previsto che l'agevolazione possa applicarsi una sola volta su tutto il territorio nazionale.

A seguito delle modifiche intervenute, non si richiede più l'effettivo utilizzo dell'immobile acquistato, quanto, invece, la sua oggettiva destinazione abitativa in concorrenza con il requisito della fissazione della residenza nel comune ove l'immobile è situato e l'assenza in capo all'acquirente di diritti di proprietà (o di altri diritti reali) su immobili situati nel medesimo comune.

Il comma 4 della nota II *bis* menzionata prevede, comunque, la decadenza dall'agevolazione in discussione nel caso di dichiarazione mendace in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione del beneficio, ovvero nel caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili agevolati prima del decorso del termine di cinque anni dal loro acquisto. Non decade, tuttavia, dal beneficio il contribuente che, entro l'anno dall'alienazione dell'immobile, riacquisti un'altra casa di abitazione. In questa ipotesi, la norma non richiede che l'immobile riacquistato possieda i requisiti per accedere al regime di favore, ma prescrive unicamente che sia effettivamente adibito ad abitazione principale.

Nell'ipotesi di cessione infraquinquennale, al fine di evitare la decadenza non è quindi sufficiente acquistare un immobile destinato strutturalmente ad abitazione, ma è previsto che l'acquirente lo utilizzi effettivamente quale proprio alloggio, senza che sia stabilito un termine per l'attuazione del proposito abitativo. Nella prassi, tuttavia, si ritiene che, quantomeno entro il termine triennale per l'esercizio del potere di accertamento, il contribuente debba aver ottemperato all'onere prescritto per non incorrere in decadenza ( Cfr. Ris. 192/E 2003 ).

L'amministrazione finanziaria sostiene, inoltre, che il riacquisto idoneo a sanare la decadenza sia solo quello effettuato a titolo oneroso, cosicché la permanenza dell'agevolazione fruita sul primo acquisto si ritiene sia subordinata al reinvestimento del ricavato della vendita nell'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale (tale tesi è stata affermata da ultimo nella Ris. n. 125/E del 2008).

Di contrario avviso sul punto il Consiglio Nazionale del Notariato, «Commissione Studi Tributarî», Studio 18 marzo 2005, n. 30/2005/T, par. 3.3, secondo il quale la lettera della legge non

sembra escludere che il riacquisto possa essere a titolo di donazione, perché la disposizione di cui alla nota *Il bis* si riferisce all' "acquisto di altro immobile" senza ulteriore specificazione.

L'Amministrazione finanziaria, tuttavia, già con la circolare n. 6/E del 2001, aveva affermato che il mancato riacquisto a titolo oneroso dell'immobile da parte del contribuente configurava l'ipotesi di decadenza, in quanto la causa di esclusione dalla decadenza trova giustificazione nell'investimento per acquistare un nuovo immobile "prima casa" da adibire a propria abitazione principale.

Tale giustificazione non è apparsa pertinente al Notariato, dal momento che il trasferimento che determina la decadenza può essere non solo a titolo oneroso, e quindi, portare ad una riscossione di corrispettivo da reinvestire, ma anche a titolo gratuito. Argomento ulteriore, invece, a favore del riacquisto anche a titolo gratuito potrebbe trarsi, secondo il CNN, dall'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, che riconosce il credito d'imposta "ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito della aliquota agevolata (...) un'altra casa di abitazione non di lusso" (cfr. studio 30/2005/T est. Bellini).

In senso adesivo alla posizione del Notariato si è espressa, da ultimo, la Cassazione con le sentenze n. 16077/2013 e n. 5689/2014 affermando che, quanto all'applicazione delle disposizioni di cui alla Nota *Il bis*, comma 4, Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 «... "acquisto" è sia quello oneroso che quello gratuito. Del resto, la L. n. 448 del 1998, art. 7, che riconosce un credito d'imposta in caso di trasferimento intraquinquennale con successivo acquisto entro l'anno sia quando il nuovo acquisto è oneroso sia quando è gratuito, ha senso soltanto se il beneficio "prima casa" può mantenersi anche in caso l'acquisto della nuova abitazione entro un anno dall'alienazione della prima, possa esser gratuito».

In definitiva, anche alla luce delle pronunce di Cassazione, si può affermare che il riacquisto idoneo a sanare la decadenza deve essere necessariamente effettuato per il soddisfacimento di un'esigenza abitativa, ancorché il ricavato della vendita non sia reinvestito a tal fine.

Per evitare la decadenza dal regime agevolato è quindi necessario: a) acquistare un nuovo immobile entro un anno dalla rivendita; b) adibire tale immobile ad abitazione principale entro tre anni dall'acquisto.

A questo punto si pone il problema se, nell'ipotesi in considerazione, sia possibile l'attuazione dell'onere che è imposto al contribuente per il mantenimento dell'agevolazione.

Quanto al requisito sub a) occorre ricordare che, nonostante non vi siano opinioni univoche in dottrina circa la natura giuridica della vendita con riserva di proprietà <sup>(1)</sup>, è un dato pacifico che tale contratto abbia effetti reali, sebbene questi ultimi siano differiti al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo.

Ciò rende sicuramente differente l'ipotesi in cui il riacquisto avvenga tramite lo strumento contrattuale appena menzionato da quella in cui, effettuata la rivendita infraquinquennale del bene agevolato, si stipuli entro l'anno solo un contratto preliminare.

La stipula del preliminare, infatti, non dà luogo ad alcun effetto traslativo e non è quindi idonea ad integrare i presupposti per "sanare" la decadenza (cfr. sul punto Circolare n. 66/E dell'Agenzia delle Entrate in data 3 maggio 2004)

Circa il requisito sub b) occorre ricordare, in generale, che si deve trattare di utilizzo effettivo dell'immobile riacquistato come abitazione principale, ma è sufficiente che tale utilizzo avvenga di fatto, indipendentemente, dunque, dal titolo giuridico in base al quale la destinazione viene effettuata.

Pertanto, la verifica in ordine alla circostanza ritenuta idonea ad evitare la decadenza dovrebbe essere realizzata in concreto e, quindi, solo nel caso in cui venga accertato che il contribuente non abbia dato attuazione al proposito abitativo, l'ufficio potrà recuperare le

maggiori imposte e le eventuali sanzioni e interessi dovuti a seguito di decadenza dal beneficio in discussione.

La possibilità di utilizzare e di godere del bene già dal momento in cui il contratto viene stipulato parrebbe insita nel contratto di cui qui si discute.

La giurisprudenza ritiene, infatti, che la funzione della vendita con riserva di proprietà sia quella di consentire un immediato godimento del bene, pur non essendo effettuato un pagamento totale del prezzo (Cass. 2167/1980, ma in senso contrario A. Genova 4.1.1984)

L'efficacia traslativa, infatti, interviene nel momento in cui l'acquirente ha corrisposto al venditore l'ultima parte del prezzo dovuto, che viene pagato a rate (o anche a credito, in un'unica soluzione differita). La consegna del bene invece si verifica usualmente all'atto stesso della conclusione del contratto di vendita, assumendo contestualmente il compratore i rischi afferenti al perimento della cosa (art. 1523 cod.civ.) <sup>(2)</sup>.

Alla luce della disamina effettuata, sebbene non constino, allo stato, pronunce giurisprudenziali e documenti di prassi sullo specifico tema trattato, parrebbe plausibile argomentare per il mantenimento dell'agevolazione in capo al soggetto che, effettuata la rivendita infraquinquennale stipulata, entro un anno dalla rivendita, un contratto con riserva di proprietà. Ciò comunque nel presupposto tale immobile sia adibito, nel termine prima indicato, a sua abitazione principale.

Si ricorda in ultimo, e solo per completezza, che laddove sia ancora pendente il termine dei dodici mesi per l'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, il soggetto che si trovi nelle condizioni di non poter ovvero di non voler riacquistare, anche per motivi personali, possa comunicare il proprio intendimento all'Amministrazione finanziaria - con la presentazione di un'istanza - e richiedere la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione, evitando così di incorrere in decadenza.

Nel caso di presentazione dell'istanza entro il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con benefici, non trova applicazione la sanzione pari al 30 per cento, nell'ipotesi in cui si verifichi la decadenza, ovverosia nel caso in cui la richiamata istanza non venga presentata e il termine dell'anno decorra senza che il contribuente abbia proceduto ad acquistare un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, è invece applicabile l'istituto del ravvedimento operoso (sempreché sussistano i presupposti previsti dall'art. 13 del d.lgs. n. 472/1997) (cfr. Risoluzione n. 112/E del 27/12/2012 in *CNN Notizie* 03/01/2013, con nota di S. Cannizzaro, *Dall'Agenzia delle Entrate: "prima casa", in caso di rivendita nel quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno non si scontano le sanzioni o si pagano in misura ridotta*).

*Susanna Cannizzaro*

- 
- 1) Sotto il profilo civilistico, ed in base ad un primo orientamento la vendita con riserva di proprietà si caratterizza per essere un contratto condizionato, in particolare si parla della c.d. proprietà risolubile (cfr. LIPARI, *Vendita con riserva di proprietà*, in Enc. dir. XLVI, Milano, 1993, 526). Altri sostengono che ricorra un'ipotesi di vendita obbligatoria (GRECO - COTTINO, *Della vendita*, in Comm. Scialoja Branca, sub art. 1470-1547, Bologna-Roma, 1981, 433) con conseguente acquisto della proprietà solo con il pagamento dell'ultima rata e con efficacia *ex nunc*. Secondo, invece, un orientamento più recente il contratto integrerebbe un'ipotesi di negozio con scopo di garanzia: al venditore sarebbe dunque attribuito un diritto reale di garanzia, a fronte dell'immediato passaggio della proprietà all'acquirente alla data di conclusione del contratto (con conseguente accollo di rischi ed oneri conseguenti al passaggio di proprietà) (BIANCA, *La vendita e la permuta*, in Tratt. Vassalli, Torino, 1972).
  - 2) MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, in Comm. cod.civ., libro IV, Torino, 1991, p.175 ritiene che la previsione del passaggio del rischio al compratore al momento della consegna anziché a quello del trasferimento del diritto, rappresenta la caratteristica saliente del patto di riserva della proprietà, giustificato, nella sua eccezionalità, "dalla particolare funzione economica del contratto che assicura al compratore il godimento immediato della cosa e lo conduce a trattarla come propria".