

## **“PRIMA CASA” - RIACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE E CREDITO DI IMPOSTA**

Si chiede di conoscere se sia corretto il comportamento dell’Agenzia delle entrate che contesti “il diritto di fruire delle agevolazioni di cui alla legge 448/1998” adducendo che il contribuente – pur risiedendo nel Comune – non adibisce a sua abitazione principale la nuova abitazione comprata col ricavato di una rivendita infraquinquennale di altra prima casa.

La legge 23 dicembre 1998 n. 448, all’art. 7, comma 1, prevede che «1. *Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso*».

Per l'operatività della norma è dunque necessario che l’atto relativo al primo acquisto abbia scontato l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa e che il secondo acquisto sia effettuato entro un anno dall'alienazione - a qualsiasi titolo - dell'immobile acquistato in precedenza. L'acquisto deve avere ad oggetto una casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986 (cfr. Bellini-Podetti, *Finanziaria 1999. Note sulle agevolazioni per il 'riacquisto' della 'prima casa'*, studio n. 869 bis approvato dalla Commissione Studi tributari il 22 gennaio 1999).

Poiché, dunque, il credito compete in quanto compete il beneficio “prima casa”, si ritiene che la decadenza da tale agevolazione comporti il recupero delle imposte ordinarie ed il recupero del credito eventualmente utilizzato. In questo senso si è espressa l’Agenzia delle entrate nella circ. 1° marzo 2001 n. 19/E (ove si precisa altresì che in caso di decadenza dai benefici l’ufficio recupera le imposte nella misura ordinaria, commina le sanzioni e comunica al contribuente la non spettanza del credito, se non ancora utilizzato, o procede al suo recupero, se già utilizzato; nel caso di recupero non sono dovute sanzioni, per mancanza di espressa previsione e devono solo essere corrisposti i relativi interessi. Cfr. altresì circ. n. 38/E del 12 agosto 2005), la quale ritiene anche che qualora il credito nasca da un’alienazione nei cinque anni dall’acquisto di precedente abitazione, l’immobile acquistato successivamente debba essere adibito “a propria abitazione principale”, ai sensi dell’ultimo periodo del comma 4 della nota II-bis; in caso contrario si

decadrebbe dai benefici “prima casa” e conseguentemente dal diritto al credito di imposta (sul punto v. Bellini, *Note sulla circolare n. 19/E sul credito di imposta*, studio n. 31/2001/T, approvato dalla Commissione studi tributari il 16 marzo 2001).

Quanto alla necessità che al fine di evitare la decadenza dalle cd. agevolazioni prima casa l’abitazione riacquistata entro l’anno sia adibita, ai sensi della nota II-bis, a propria abitazione principale e quindi sia concretamente utilizzata quale dimora abituale del contribuente, l’Agenzia delle entrate si è più volte espressa in tal senso [cfr. ris. n. 192 del 6 ottobre 2003 secondo cui «la lettera della legge, in altri termini, indica che il legislatore non ha inteso agevolare meri progetti di future (ed eventuali) sistemazioni abitative, ma attuali e concrete utilizzazioni degli immobili acquistati come abitazione da parte di acquirenti...». Si veda altresì Bellini, *Decadenza dalle c.d. agevolazioni “prima casa”*, studio 30/2005/T, approvato dalla Commissione studi tributari il 18 marzo 2005, ove si sottolinea come con l’attuale normativa solo in caso di rivendita infraquinquennale e di riacquisto entro l’anno, per evitare la decadenza è prescritto che l’immobile acquistato debba essere adibito a propria abitazione principale, non essendo invece tale requisito più prescritto per la concessione delle agevolazioni in esame (per la quale si richiede la residenza nel Comune ove è ubicato l’immobile)].

Peraltro, sul punto, la Corte costituzionale (ord. n. 46 del 13 febbraio 2009) ha evidenziato come il legislatore, con l’ultimo periodo del comma 4 della nota II-bis citata, abbia inteso disciplinare una fattispecie del tutto diversa da quella dell’accesso alle agevolazioni, prevedendo un’eccezione alla regola della decadenza da tali benefici, e come non sia irragionevole che al fine di evitare detta decadenza si «richieda, con riferimento all’acquisto del secondo immobile, una condizione diversa e più restrittiva (la destinazione della cosa ad abitazione principale) rispetto a quelle stabilite per la concessione delle agevolazioni medesime per l’acquisto del primo immobile, in particolare della lettera a) del comma 1 della nota II-bis».

Con riferimento al termine entro cui attuare tale proposito abitativo l’Agenzia delle entrate (ris. n. 192/E cit., sulla quale cfr., in senso conforme, anche studio 30-2005/T cit.) ritiene, in via generale, che esso debba rispondere a parametri di ragionevolezza e buona fede, per cui la concreta utilizzazione potrebbe essere, a seconda delle circostanze del caso di specie, immediatamente successiva all’acquisto, ma potrebbe richiedere anche un certo lasso di tempo (ad esempio per consentire un trasloco, o lavori di ristrutturazione, oppure potrebbe trattarsi di un termine imposto da una momentanea indisponibilità del bene per effetto di diritti temporanei di godimento costituiti sull’immobile a favore di terzi, aventi una scadenza non eccedente rispetto ad una logica aspettativa di prossimità), considerando però quale termine finale quello triennale di decadenza del potere di accertamento dell’ufficio.

Anche in questa ipotesi, tuttavia, potrebbe ritenersi rilevante l’esimente della forza maggiore (in questo senso si è espresso lo studio 30-2005/T), qualora vi sia un impedimento ad adibire effettivamente ad abitazione principale l’immobile riacquistato. Al riguardo si segnala che la rilevanza della forza maggiore è espressamente riconosciuta dall’Agenzia delle entrate (ris. n. 140 del 10 aprile 2008) quale causa esimente della decadenza - nel caso (però) di mancato trasferimento nei diciotto mesi della residenza nel Comune ove è ubicato l’immobile - a condizione che l’evento impeditivo sia oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato (la Corte di Cassazione, con sentenza n. 1616/1981, ha precisato che «ricorre il caso di

forza maggiore quando si verifica e 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 ed imprevedibilità dell'evento»); inoltre esso deve essersi verificato successivamente all'acquisto (nel caso oggetto della ris. n. 140/E cit. durante la pendenza del termine per il trasferimento della residenza, ossia pendente ancora il termine per poter dimostrare all'Amministrazione finanziaria il possesso dei requisiti richiesti dalla legge. Peraltro, considerato che l'evento deve essere imprevedibile, in dottrina si è evidenziato come qualche riflessione in più meriterebbe il caso dell'impedimento dovuto all'osservanza di una norma di legge, che ad esempio costringa ad avere la residenza in un determinato Comune, diverso da quello in cui si acquista, perché se la norma esiste al momento dell'acquisto mancherebbe l'imprevedibilità dell'evento. MONTESANO, *Agevolazioni "prima casa": gli effetti del mancato stabilimento della residenza per causa di forza maggiore*, in *Il fisco* 22/2008, 3963 ss.).

In conclusione, quindi, nel caso prospettato nel quesito in esame, trattandosi del riacquisto di un immobile - per il quale ricorrono le condizioni per la concessione della cd. agevolazione prima casa - effettuato entro l'anno dalla rivendita infraquinquennale di altro immobile acquistato con le suddette agevolazioni, per poter usufruire del credito di imposta di cui all'art. 7 l. n. 448/1998 è necessario evitare che si verifichi la decadenza dalle agevolazioni prima casa con riferimento al primo acquisto, e pertanto è necessario che l'immobile riacquistato sia effettivamente utilizzato quale abitazione principale del contribuente, salva - si ritiene - la possibilità di dimostrare che tale utilizzo sia in concreto divenuto impossibile per causa di forza maggiore.

Resta fermo che anche qualora si verificasse la decadenza dalle agevolazioni prima casa con riguardo al primo acquisto, con la conseguente impossibilità di fruire del credito di imposta, la mancata destinazione ad abitazione principale del secondo immobile riacquistato non impedisce di fruire per il relativo acquisto delle cd. agevolazioni prima casa (ovviamente trattandosi di abitazione non di lusso e ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a, b e c della Nota II-bis cit.).

*Annarita Lomonaco*