

## **IMPOSTA DI REGISTRO - AGEVOLAZIONE PRIMA CASA – UNITÀ CONTIGUE – PERMUTA – IMPOSTA SOSTITUTIVA**

Si prospetta la seguente fattispecie. Un soggetto coniugato in regime di separazione di beni è proprietario di un appartamento acquistato con agevolazioni “prima casa”. Il coniuge intende acquistare l’appartamento sottostante con l’applicazione delle agevolazioni “prima casa”. Poiché l’intenzione finale di entrambi i coniugi è quella di fondere catastalmente i due appartamenti per costituire un’unica unità abitativa gli stessi dovrebbero procedere alla permuta della quota di un mezzo degli appartamenti di cui ciascuno dei coniugi è esclusivo proprietario. Il tutto avverrebbe in un unico contesto con il finanziamento richiesto da entrambi i coniugi e garantito da ipoteca su entrambi gli appartamenti e finalizzato all’acquisto e alla ristrutturazione dell’immobile (fusione delle due unità immobiliari).

Ciò posto si chiede di sapere se la permuta possa comportare decadenza dall’agevolazione prima casa e se competono anche le medesime agevolazioni per il mutuo richiesto per acquisto/ristrutturazione.

Occorre preliminarmente ricordare che per effetto delle modifiche introdotte dall’articolo 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, l’imposta di registro per l’acquisto della ‘prima casa’ è dovuta nella misura del due per cento per i trasferimenti di case di abitazione, “ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota *Ilbis*”. Restano quindi confermate le condizioni cui è subordinata l’applicazione delle agevolazioni per l’acquisto della ‘prima casa’, oltre che le cause di decadenza, in virtù dell’espresso richiamo contenuto nella lettera b) del comma 1 dell’articolo 10 del decreto, alle disposizioni recate dalla nota *Il-bis* all’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR<sup>(1)</sup>.

Per effetto dell’espresso rinvio alle disposizioni di cui alla nota *Ilbis*, dunque, è ancora prevista 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. Al fine di evitare la decadenza non è sufficiente acquistare un immobile destinato strutturalmente ad abitazione, ma è previsto che l’acquirente lo utilizzi effettivamente quale proprio alloggio<sup>(2)</sup>, 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<sup>(3)</sup>. 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.

Prima delle modifiche normative cui si è fatto dianzi cenno l'amministrazione finanziaria, sulla scorta di una pronuncia della giurisprudenza di legittimità, aveva chiarito che l'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa *“purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969”*.

Si è altresì chiarito che, alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici cosiddetti "prima casa", ferme restando le altre condizioni previste dalla norma agevolativa, ossia l'ubicazione dell'immobile, l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune. Solo circa il requisito della "novità", in via eccezionale, la dichiarazione, nelle ipotesi menzionate, secondo le indicazioni operative diramate dall'amministrazione finanziaria, non deve essere resa dato che, dopo la fusione, le unità contigue dovranno costituire un unico immobile <sup>(4)</sup>.

Nel caso di specie, tuttavia, non si tratta, in prima battuta, di derogare al requisito della novità, trattandosi di una ipotesi in cui solo uno dei coniugi, che non ha in precedenza goduto dell'agevolazione, acquisterà in proprietà esclusiva un immobile con le agevolazioni per poi fonderlo con quello di cui è già proprietario l'altro coniuge.

Sotto questo profilo nulla sembra ostare all'acquisto con il beneficio (a condizione che ricorrano le prescritte condizioni) e alla successiva "riunione" dei due appartamenti, (fatta salva la normativa in tema di conformità catastale).

Unico limite che possa ipotizzarsi riguarda la classificazione dell'immobile come risultante dalla fusione delle due unità. Si può ragionevolmente ritenere che la nuova unità immobiliare così costituita non dovrà comunque essere classificabile in una delle categorie per le quali è preclusa l'agevolazione. Ragionando diversamente, si arriverebbe, infatti, a legittimare una prassi volta ad eludere il limite espressamente posto dalla legge dopo le modifiche recate dall'art. 10 menzionato.

Quanto alla permuta, trattandosi di due cessioni contrapposte, occorre valutare la fattispecie tanto sotto il profilo dell'applicabilità dell'agevolazione, quanto circa il profilo della decadenza dal beneficio.

Con riferimento al primo punto pare possibile richiamare la prassi, prima menzionata, riguardante l'acquisto di unità contigue. In questo caso, infatti, ciascuno dei coniugi acquisterà la quota di un mezzo del diritto di proprietà sull'immobile dell'altro al fine di costituire un'unica abitazione. In presenza dei relativi presupposti dovranno quindi essere rese tutte le dichiarazioni salvo quella relativa al requisito c.d. della "novità".

Quanto al profilo della decadenza dal beneficio di cui entrambi i soggetti al momento della permuta avranno goduto, soccorre nuovamente la prassi dell'amministrazione finanziaria, la quale, nella circolare 19/E del 2001, menziona espressamente la permuta quale negozio idoneo a integrare il "riacquisto" dell'immobile e, quindi, a far sorgere il credito d'imposta.

Si può ritenere dunque che non decada dall'agevolazione il contribuente che, avendo acquistato un immobile ed avendo fruito dell'agevolazione "prima casa", ceda una quota del diritto di proprietà sull'immobile stesso nel quinquennio permutandola con la medesima quota del diritto di proprietà su un altro immobile. Resta fermo che per la "sanatoria" dalla decadenza è necessario che l'immobile "riacquistato" con la permuta venga adibito ad abitazione principale

dell'acquirente, così come prevedono le disposizioni di cui alla nota II bis all'art. 1 della tariffa allegata al TUR.

Circa l'applicazione del medesimo regime "prima casa" in relazione all'imposizione sostitutiva sui mutui, occorre ricordare che, in base all'art. 18, comma 1 del DPR 601/1973 *"L'imposta sostitutiva si applica in ragione dello 0,25 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti di cui ai precedenti artt. 15 e 16 erogati in ciascun esercizio. Per i finanziamenti fatti mediante aperture di credito, utilizzate in conto corrente o in qualsiasi altra forma tecnica, si tiene conto dell'ammontare del fido"*.

L'art. 18 comma 3 specifica inoltre che *"qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze, l'aliquota si applica nella misura del 2 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti di cui all'articolo 15 erogati in ciascun esercizio. La stessa aliquota si applica altresì ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali, pur ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo"*.

È stato altresì chiarito con norma di interpretazione autentica <sup>(5)</sup> che *"L'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 2 per cento, di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, si applica ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131"*.

Argomentando dalla collocazione sistematica della disposizione che prevede l'aliquota del 2%, è stata convincentemente sostenuta l'ammissibilità del trattamento sostitutivo con aliquota 0,25% anche ove in concreto non sia stata invocata la medesima agevolazione "prima casa", purché ricorra la sussistenza astratta dei presupposti che avrebbero consentito di invocarla <sup>(6)</sup>. A tal fine si è fatto notare che, nel sistema risultante dall'interpretazione autentica (DL 220/04), quella del 2% è un'aliquota in deroga al regime ordinario <sup>(7)</sup>, applicabile solo quando il finanziamento sia finalizzato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di "seconda o ulteriore abitazione" (ma, più appropriatamente e onde tener conto del profilo tipologico, si deve parlare di fattispecie per la quale non ricorrano le condizioni "prima casa", così evitando erronee etichette) e quindi risulta inapplicabile quando l'immobile abitativo non sia stato acquisito/costruito/ristrutturato con le agevolazioni, pur ricorrendo i presupposti che avrebbero consentito di applicarle.

Come è dato evincere dalla lettura dell'art. 18 sopra riportato, ed in conformità a quanto ritenuto dalla Commissione Studi Tributarî del CNN <sup>(8)</sup>, quindi, atteso che l'aliquota **ordinaria** con cui viene assolta l'imposta di cui si discute deve considerarsi ragguagliata alla più ridotta misura dello 0,25%, e che al contrario la più elevata misura pari al 2% trova applicazione in via residuale solo con riferimento alle fattispecie dettagliatamente descritte nel terzo comma del cit. articolo 18 e nella norma di interpretazione autentica su riportata, tutte le fattispecie di finanziamento non

rientranti nell'ambito applicativo residuale per il quale sia previsto il rafforzamento dell'aliquota nella misura del 2%, devono intendersi soggette ad imposizione sostitutiva con l'aliquota (ordinaria) dello 0,25%.

Si rammenta, inoltre, che l'aliquota di imposta sostitutiva allo 0,25% è stabilita in relazione ai beni per i quali ricorrano le *condizioni di cui alla Nota II-bis*, mentre il riferimento alle caratteristiche *tipologiche* del bene (di lusso/non di lusso), prima stabilite dal DM 2.8.1969 era contenuto nell'art. 1 della Tariffa e non nella nota II bis che ne costituisce l'appendice. Al riguardo si è ritenuta preferibile la lettura sistematica secondo cui, ricorrendo a caratteristiche di lusso, non sia applicabile la disciplina di favore né per l'imposta indiretta sul trasferimento, né per l'imposta sostitutiva sul finanziamento<sup>(9)</sup>. Bisogna però precisare in proposito che il rinvio alle disposizioni di cui all'art. 1 nota II bis della tariffa, parte prima allegata al TUR, dopo le modifiche operate dall'art. 10 del d.lgs. 23/2011, comporta, anche per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, il riferimento alle categorie catastali ivi indicate allo scopo di individuare le caratteristiche tipologiche della "prima casa". Non assumono, infatti, più alcun rilievo le definizioni contenute nel decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 Agosto 1969.

Va in ultimo osservato che l'Agenzia delle entrate, nel fornire chiarimenti in ordine all'ambito operativo della disciplina in esame, ha precisato al paragrafo 2.4, come nel caso di finanziamenti cointestati l'aliquota vada individuata "con esclusivo riferimento alla quota parte di finanziamento erogata a ciascun mutuatario e alla destinazione di tale quota"<sup>(10)</sup>.

Nel caso di specie il finanziamento dovrebbe essere destinato in parte, per uno dei coniugi, all'acquisto della "prima casa" in proprietà esclusiva, per l'altro coniuge alla ristrutturazione delle unità abitative che, a seguito della permuta e dell'accorpamento, risulteranno essere l'*unica* "prima casa".

Tale circostanza non dovrebbe risultare ostativa all'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% nella fattispecie.

Infatti, pare ragionevole ritenere che per individuare la nozione di "prima casa" al fine di applicare l'imposta sostitutiva si debba far riferimento non solo alla definizione che di essa viene data nel sistema dell'imposta di registro, ma anche agli indirizzi forniti nella prassi dell'amministrazione finanziaria che su tale nozione incidono.

Ad ogni modo, è d'uopo avvertire che l'assenza di precise indicazioni di prassi non consente di risolvere del tutto i profili di incertezza relativi alla questione qui affrontata.

*Susanna Cannizzaro*

- 
- 1) Circ. n. 2/E del 21 febbraio 2014. A decorrere dal 1° gennaio 2014, dunque, l'applicabilità delle agevolazioni 'prima casa' risulta vincolata, ai fini dell'imposta di registro, alla categoria catastale in cui è classificato o classificabile l'immobile e non più alle caratteristiche individuate dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, così come previsto dall'articolo 1, quinto periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, nella formulazione applicabile fino al 31 dicembre 2013
  - 2) Sul punto si veda Circ. n. 31/E del 7 giugno 2010
  - 3) Cfr. Ris. 192/E 2003
  - 4) Cfr. Ris. n. 25/E 2005; Circ. 38/E 2005; Ris. n. 142/E 2009
  - 5) Cfr. art. 2 del DL 220/2004

- 6)** LOMONACO, *La rilevanza fiscale dell'abitazione ed i suoi molteplici profili*, in "Novità e problemi dell'imposizione tributaria relativa agli immobili", Atti del Convegno della Fondazione Italiana per il Notariato tenutosi a Roma il 22-23 settembre 2006, paragrafo 3.  
Di diverso avviso si è dimostrata l'Agenzia delle Entrate, "Le agevolazioni fiscali sui mutui", 2006, pag.25, reperibile nel suo sito internet, sotto la voce Guide fiscali, secondo la quale il finanziamento è soggetto all'imposta sostitutiva con l'aliquota dello 0,25% soltanto nel caso in cui l'immobile sia acquistato con le agevolazioni "prima casa".
- 7)** L'art.20 del DPR 601/73 continua a far riferimento ad aliquota normale ed aliquota ridotta, benché quella normale sia divenuta la più bassa e quella del 2% colpisca solo determinate fattispecie di acquisto/realizzazione di abitazioni.
- 8)** Cfr Studio n. 75/2004/T, (estensori FRIEDMANN-LOMONACO), *Considerazioni in ordine alla nuova aliquota prevista per i finanziamenti a medio/lungo termine*, approvato dalla Commissione studi tributari il 9 settembre 2004, in CNN Notizie n.169 del 17 settembre 2004 in cui si legge " la novella introduce nel sistema dell'imposta sostitutiva applicabile ai finanziamenti a medio e lungo termine una norma speciale, avente ad oggetto una specifica fattispecie, restando, per tutte le altre, l'applicazione dello 0,25% la regola." Analoghe considerazioni si leggono nello Studio n. 19-2008/T, *Nuova disciplina dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti*", estensori PETTERUTI-PISCHETOLA; cfr. anche LOMONACO, *op. cit.*, pag. 178;
- 9)** Cfr. Studio n. 19-2008/T, *Nuova disciplina dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti*, estt. PETTERUTI - PISCHETOLA
- 10)** Cfr. Circolare n. 19/E del 9 maggio 2005, LOMONACO, *L'agenzia delle entrate chiarisce le "novità" sull'imposta sostitutiva per alcuni finanziamenti a medio/lungo termine, segnalazione novità del settore studi*, in Cnn Notizie dell'11 maggio 2005.