

## **Agenzia delle Entrate**

### **CIRCOLARE n. 27/E del 13 giugno 2016**

**OGGETTO** Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130anni del Catasto.

#### **3 COMPRAVENDITE**

##### **3.1 Mancata vendita dell'immobile entro l'anno**

**D.** In caso di inottemperanza dell'obbligo di alienazione dell'immobile preposseduto entro un anno dall'acquisto del nuovo immobile, previsto dal comma 4-bis dell'articolo 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986 (agevolazione "prima casa") sono applicabili le procedure indicate nelle risoluzioni nn. 105/E/2011 e 112/E/2012?

**R.** Si rammenta che con le richiamate risoluzioni, n. 105 del 2011 e n. 112 del 2012, sono state indicate le procedure che possono essere seguite dal contribuente che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di acquisto della 'prima casa di abitazione' per comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate ed evitare l'applicazione della sanzione amministrativa ovvero, corrisponderla in misura ridotta, beneficiando dell'istituto del ravvedimento operoso.

In particolare, con la risoluzione n. 105/E del 2011, è stata esaminata l'ipotesi di mancato trasferimento della residenza, nel termine di 18 mesi, nel comune in cui è sito l'immobile acquistato. In tale sede, è stato chiarito che qualora risulti ancora pendente il termine di 18 mesi, l'acquirente può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, presentando apposita istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto; in tal caso, sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni.

Decorso il termine di 18 mesi, si verifica la decadenza dall'agevolazione; in tal caso, il contribuente sarà tenuto anche alla corresponsione delle sanzioni ma potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, dell'istituto del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

Analoghe considerazioni sono state svolte con la successiva risoluzione n. 112/E del 2012, in relazione all'ipotesi di vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni entro il successivo quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno.

I principi affermati con le richiamate risoluzioni devono ritenersi applicabili anche con riferimento alla nuova previsione di cui al comma 4-bis della nota II-bis) posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al TUR, che consente l'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' anche nell'ipotesi in cui il contribuente sia già in possesso di altro immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' a condizione, comunque, che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

In mancanza di detta alienazione si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita per l'acquisto del nuovo immobile.

Analogamente alle fattispecie esaminate con le richiamate risoluzioni, anche la nuova previsione collega il verificarsi della decadenza al mancato rispetto di un impegno da parte dell'interessato. Coerentemente con i principi già resi, il contribuente che si trovi nelle condizioni

di non poter rispettare l'impegno assunto potrà, entro l'anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile, e conseguentemente richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi.

Nel diverso caso in cui sia decorso l'anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile preposseduto, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30 per cento. In presenza delle condizioni previste dall'articolo 13 del D.lgs. n. 472 del 1997, l'istante potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso ed ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione. Al riguardo, si precisa che i diversi termini a cui l'articolo 13 del D.lgs. n. 472 del 1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione fruita per il nuovo acquisto (ossia dal giorno in cui matura l'anno dalla stipula dell'atto).

### **3.2 Trasferimenti immobiliari nell'ambito delle vendite giudiziarie**

**D.** In caso di inottemperanza dell'obbligo di trasferimento entro due anni dalla stipula attualmente previsto dall'articolo 16, comma 1, del DL 18/2016 sono applicabili le procedure per il ravvedimento indicate nelle risoluzioni n. 105/E del 2011 e 112/E del 2012?

**R.** L'articolo 16 del DL 14 febbraio 2016, n. 18, prevede che *“Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni”*.

Ai sensi del comma 2 del predetto articolo, ove non si realizzi la condizione del nuovo trasferimento entro il biennio, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, la sanzione amministrativa prevista nella misura del 30 per cento e gli interessi di mora. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

Anche nell'ipotesi oggetto di esame, la decadenza dall'agevolazione fruita, deriva, dunque, dal mancato rispetto dell'impegno assunto di procedere alla rivendita dell'immobile entro i due anni dall'acquisto.

Analogamente a quanto previsto in materia di *'prima casa'*, anche in tale ipotesi, dunque, qualora il contribuente si trovi nella condizione di non poter o voler rispettare l'impegno assunto, può, in pendenza del termine previsto per procedere all'alienazione, rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, secondo le procedure previste dalle risoluzioni 102/E e 115/E del 2012 (\*), al fine di ottenere la riliquidazione dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi.

Diversamente, qualora lo stesso contribuente non si sia attivato nei modi descritti nel termine dei due anni predetti, si realizza la decadenza dall'agevolazione fruita; in tal caso,

l'interessato che intende avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, presenta apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione. Al riguardo, si precisa che i diversi termini a cui l'articolo 13 del D.lgs. n. 472 del 1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione (ossia dal giorno in cui maturano i due anni dalla stipula dell'atto).

### **3.3 Agevolazione "prima casa"**

**D.** L'articolo 1, comma 55, della legge di Stabilità 2016 estende l'agevolazione 'prima casa' al contribuente che, già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni, acquisti un nuovo immobile, a condizione che proceda all'alienazione della casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Si chiede di conoscere se può fruire dell'agevolazione anche un soggetto già proprietario nel comune di una casa non acquistata con l'agevolazione che intende effettuare l'acquisto di una abitazione sita nel medesimo comune, impegnandosi a vendere entro un anno la casa preposseduta.

**R.** L'acquisto di una abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente è già titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la 'prima casa', non può beneficiare di tali agevolazioni, anche se l'acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l'immobile preposseduto.

La nuova previsione inserita nella Nota II- bis dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al Testo Unico dell'imposta di Registro consente, infatti, di derogare alle condizioni stabilite dalla citata Nota, nel solo caso in cui l'acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni 'prima casa'.

Nel diverso caso in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato senza godere delle suddette agevolazioni, il contribuente non potrà acquistare un nuovo immobile agevolato sito nel medesimo Comune in quanto non verrebbe rispettata la condizione stabilita dalla lettera b) della Nota II-bis) che impone all'acquirente di dichiarare di non possedere, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Come si evince dai lavori parlamentari, (Nota tecnico-illustrativa alla legge di Stabilità 2016), infatti, la nuova previsione ha la sola finalità di rendere più elastica la fruizione dell'agevolazione in parola senza determinare variazione sul numero dei soggetti beneficiari.