

CIRCOLARE 7 giugno 2010 N. 31/E

OGGETTO: Agevolazioni “prima casa” – chiarimenti.

(...)

3. ALIENAZIONE INFRAQUINQUENNALE DELL’IMMOBILE AGEVOLATO E SUCCESSIVO ACQUISTO DELL’ABITAZIONE PRINCIPALE

3.1 Requisiti dell’immobile oggetto del riacquisto

Quesito: Un soggetto ha acquistato un’abitazione beneficiando delle agevolazioni previste per l’acquisto della “*prima casa*” ed intende procedere, prima che sia decorso il termine quinquennale dall’acquisto agevolato, alla rivendita dello stesso immobile ed al successivo riacquisto, entro un anno, di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Il contribuente precisa che, successivamente al primo acquisto agevolato, ha acquistato un secondo immobile nello stesso comune ove è sita la nuova abitazione che intende acquistare per non decadere dall’agevolazione.

Il contribuente chiede, pertanto, di conoscere se la circostanza che al momento del riacquisto del nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, risulti già in possesso di un immobile sito nello stesso comune, costituisca condizione ostativa alla conservazione dei benefici fiscali fruiti in relazione al primo immobile.

Risposta: Ai sensi della nota II –bis), comma 4, dell’articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, è prevista la decadenza dal regime agevolato previsto per l’acquisto della “*prima casa*” in caso “...di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici... prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto”.

In tale ipotesi, l’Agenzia delle Entrate provvede al recupero della “differenza fra l’imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall’applicazione dell’aliquota agevolata”, nonché all’irrogazione della sanzione amministrativa pari al 30 per cento della differenza medesima. Devono, inoltre, essere recuperate le maggiori imposte ipotecarie e catastali, maggiorate della sanzione amministrativa del 30%.

La revoca dell’agevolazione non ha luogo, invece, “...nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall’alienazione dell’immobile acquistato con i benefici (prima casa), proceda all’acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale”.

In base a quanto previsto dalla citata nota II-bis), comma 4, dell’articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, al fine di impedire il verificarsi dell’ipotesi di decadenza dal regime agevolato prevista in caso di cessione infraquinquennale dell’immobile, occorre procedere all’acquisto di altro immobile da adibire ad

abitazione principale.

E’, quindi, indispensabile che il nuovo immobile acquistato sia utilizzato come dimora abituale del contribuente.

Stante la formulazione della norma, deve ritenersi che il mantenimento delle agevolazioni non sia subordinato alla sussistenza delle condizioni richieste dalla lettera a), b) e c) del comma 1 della citata nota II-bis) e cioè :

- che l’immobile sia ubicato nel comune in cui l’acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza;
- che l’acquirente non sia titolare di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune;
- che l’acquirente non risulti titolare in tutto il territorio nazionale, neppure per quote e in regime di comunione legale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto uso e abitazione su un’altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali.

Tale interpretazione trova conferma negli orientamenti della Corte Costituzionale che, con l’ordinanza n. 46 del 9 febbraio 2009, ha avuto modo di affermare che “...il legislatore con il denunciato ultimo periodo del comma 4 della nota II-bis della parte prima della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986, ha inteso disciplinare una fattispecie del tutto diversa da quella dell’accesso alle agevolazioni, stabilendo non una reiterazione delle agevolazioni medesime, ma un’eccezione alla regola della decadenza

da tali benefici prevista dal primo periodo dello stesso comma; eccezione che opera esclusivamente nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale..” e, pertanto, “...non è irragionevole che il legislatore, al fine di consentire al contribuente di evitare la decadenza dalle suddette agevolazioni, richieda, con riferimento all'acquisto del secondo immobile, una condizione diversa e più restrittiva (la destinazione della casa ad abitazione principale) rispetto a quelle stabilite, per la concessione delle agevolazioni ...”.

Con riferimento al quesito proposto deve quindi ritenersi che non risulti ostativa alla conservazione dell'agevolazione “*prima casa*”, fruita in relazione all'acquisto del primo immobile, la circostanza che tra il primo acquisto agevolato ed il successivo riacquisto infrannuale, il contribuente sia entrato in possesso di altro immobile nello stesso comune in cui è situato quello che si intende riacquistare.

Il ricorrere dei requisiti previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 della citata nota II-bis) deve essere verificato, infatti, solo nell'ipotesi in cui il contribuente intenda accedere, anche per il secondo acquisto, alle agevolazioni “*prima casa*”.

I medesimi requisiti devono ricorrere inoltre, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede la concessione di un credito d'imposta a favore dei contribuenti che acquistano, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata, un'altra casa di abitazione “*non di lusso*”.

Invero, in tale ultima ipotesi il legislatore ha subordinato espressamente la concessione del credito al ricorrere “*...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...*”.