

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – SOSTITUZIONE DI CASA ACQUISTATA CON I BENEFICI DA MENO DI CINQUE ANNI

IL CASO

Nel 2016 Tizio acquista una casa nel Comune Alfa, fruendo dei benefici "prima casa";

il 23 febbraio 2018 Tizio acquista un'altra casa nel Comune Alfa, fruendo dei benefici prima casa, impegnandosi ad alienare entro 12 mesi dal nuovo acquisto la casa acquistata nel 2016;

subito dopo l'acquisto del 2018 Tizio destina la nuova casa a propria abitazione principale;

Tizio vende la casa acquistata nel 2016, il 1° marzo 2019, quindi decorsi i dodici mesi dal secondo acquisto agevolato.

Fermo restando che Tizio è senz'altro decaduto dalle agevolazioni richieste con l'atto del 23/02/2018, si chiede:

A) Tizio decade anche dalle agevolazioni richieste con l'atto del 2016 a meno che non riacquisti altra casa da adibire a propria abitazione principale entro 1 anno dal 1 marzo 2019?

oppure

B) Tizio, pur avendo venduto dopo i 12 mesi dal 23/02/2018 la casa acquistata nel 2016, NON ha bisogno di riacquistare un'altra casa entro 1 anno per evitare di decadere, perché l'acquisto fatto il 23/02/2018 impedisce comunque la decadenza assumendo il carattere di "acquisto di altra casa da adibire a propria abitazione principale entro 1 anno", avendo, appunto, Tizio destinato la nuova casa a propria abitazione principale?

Delle varie questioni sorte in relazione all'applicazione della disciplina agevolata di cui al n. 4-bis della Nota II-bis) all'art. 1 della tariffa parte prima del T.U.R., quella in oggetto non risulta ancora affrontata dall'AE.

Dunque, la nuova disposizione che regola in senso "capovolto" la fattispecie della cd "sostituzione" della casa agevolata: acquisto con impegno ad alienare entro l'anno, rispetto a riacquisto preceduto dall'alienazione, non modifica le norme sulla decadenza per il caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici, prima che siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto, o meglio, più in generale, aggiunge a quelle già esistenti una ulteriore ipotesi di decadenza fondata sulla mancata alienazione dell'immobile preposseduto, nei dodici mesi dall'acquisto della nuova casa agevolata.

Quindi nulla è innovato rispetto all'ipotesi preesistente dell'alienazione nel quinquennio della casa agevolata, rispetto alla quale, la norma decadenziale può essere disapplicata soltanto mediante riacquisto entro un anno di altra casa da adibire ad abitazione principale.

Con riferimento alla fattispecie diciamo così "tradizionale", due, pertanto, le condizioni per non decadere: 1) riacquisto entro un anno dall'alienazione; 2) destinazione ad abitazione principale (secondo la prassi dell'AE entro 3 anni dalla data di registrazione dell'atto).

Da questa premessa qualcuno sarebbe portato a trarre la conclusione che nel caso prospettato, "esaurito" il procedimento in maniera non conforme al dettato normativo di cui al n. 4-bis citato, per mancata alienazione del 1° immobile entro dodici mesi dal 2° acquisto, con conseguente decadenza dalle agevolazioni in relazione a quest'ultimo, la eventuale successiva alienazione del 1° immobile, decorso il predetto periodo di 12 mesi, riconduca la fattispecie, nell'ambito della generale disciplina decadenziale, la cui disapplicazione, come detto in precedenza, potrebbe essere determinata soltanto dal riacquisto entro l'anno di altra casa (agevolata o non agevolata) da destinare ad abitazione principale.

La "duplice" decadenza appare "sanzione" sproporzionata per il contribuente del caso prospettato.

Tenterei un altro approccio al problema, tenuto presente, prima di tutto, che, seguendo il ragionamento fatto precedentemente, in questa sorta di "scommessa", perché di scommessa si tratta, l'alea per chi si proponga di sostituire la casa acquistata da meno di cinque anni risulterebbe raddoppiata rispetto a chi, invece, cerchi di sostituirla decorso il quinquennio.

Nella recente risposta a interpello n. 123 del 21 dicembre 2018, nel ritenere applicabile il meccanismo in oggetto anche nel caso di preesistenza di casa acquistata senza fruire dei benefici, l'AE ha ritenuto che *"scopo della norma di cui al citato comma 4-bis è quello di agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione preposseduta, concedendo un lasso temporale, più lungo, per l'alienazione dell'immobile da sostituire."*

Per cui un allargamento delle ipotesi decadenziali si manifesterebbe in contrasto con l'attuale tendenza dell'AE ad ampliare le fattispecie agevolate, anche se non espressamente previste dalla legge.

Tenuto presente altresì che la nuova disposizione agevolativa di cui al n. 4-bis), nulla dispone in merito alla destinazione abitativa della casa del secondo acquisto per il caso che la sostituzione avvenga quando non sia ancora decorso il quinquennio dal primo acquisto.

Ma è opportuno distinguere:

IPOTESI A)

Sostituzione, nell'ambito dello stesso Comune, di una casa acquistata con le agevolazioni da oltre un quinquennio oppure acquistata senza agevolazioni, fattispecie da considerarsi diciamo così "non complessa", nel senso che il profilo della decadenza attiene esclusivamente alla mancata alienazione della casa acquistata precedentemente entro dodici mesi dall'acquisto della nuova casa.

IPOTESI B)

Sostituzione, nell'ambito dello stesso Comune, di casa acquistata con le agevolazioni da meno di cinque anni, fattispecie da considerarsi "complessa" rispetto ai profili decadenziali, e pertanto scindibile sotto tale ottica in due ulteriori fattispecie:

B1) il contribuente dopo aver acquistato la nuova casa agevolata procede all'alienazione della casa preposseduta entro i dodici mesi successivi;

B2) il contribuente, dopo aver acquistato la nuova casa agevolata, procede all'alienazione della casa preposseduta, decorsi dodici mesi dal nuovo acquisto.

Rispetto a B1) il procedimento si è esaurito secondo la previsione di cui al n. 4-bis) per quanto attiene al "consolidamento" delle agevolazioni sul nuovo acquisto, mentre per quanto attiene all'alienazione nel quinquennio della precedente casa agevolata si deve ritenere che, nonostante la fattispecie non sia espressamente disciplinata, in conformità con l'ipotesi di alienazione nel quinquennio e riacquisto entro l'anno, la decadenza in questo caso sia evitata a condizione che la nuova casa sia destinata ad abitazione principale entro il termine di tre anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto.

Rispetto a B2) il procedimento si è esaurito, sotto il profilo decadenziale, per quanto riferito alla disciplina di cui al n. 4-bis, vale a dire che la decadenza opera rispetto al nuovo acquisto e si fonda sulla nuova previsione normativa, mentre il profilo della decadenza per mancata destinazione abitativa continua ad operare ai sensi del n. 4 della Nota II-bis) .

Le due decadenze (quella per mancata alienazione nei 12 mesi e quella per mancata destinazione abitativa della nuova casa acquistata) operano su due piani diversi, essendo diversi i presupposti, per cui in nessun caso si potrebbe ritenere che possano essere una la conseguenza dell'altra, cioè secondo la tesi di cui sopra, che non può essere condivisa, il contribuente una volta decaduto dalle agevolazioni per mancata alienazione, decadrebbe conseguentemente e automaticamente anche dalle agevolazioni sul primo acquisto.

Le norme sulla decadenza, sono norme eccezionali che non possono formare oggetto di analogia né, con riferimento alla questione all'esame, per effetto di "trascinamento" non contemplato da alcuna norma di legge.

In conclusione si dovrebbe poter ritenere, con riferimento a fattispecie relativa alla sostituzione di casa acquistata da meno di cinque anni, che sia nel caso di alienazione della "vecchia casa" agevolata nei 12 mesi dall'acquisto della "nuova casa agevolata", sia nel caso di mancata alienazione della vecchia casa nei 12 mesi dal nuovo acquisto, la decadenza dalle agevolazioni sul primo acquisto sia evitata a condizione che il contribuente destini la nuova casa a propria abitazione principale entro il termine di tre anni da quest'ultimo acquisto. Nessuna rilevanza potrebbe assumere, inoltre, la circostanza che la nuova casa, a seguito di decadenza per mancata alienazione della precedente, diventi di fatto una casa non agevolata, considerato che anche il riacquisto di una casa non agevolata è idoneo ad evitare la decadenza, purché sia destinata ad abitazione principale.

RTRABACE - 28.02.2019