

3. PROMEMORIA



3.1. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – L'ACQUISTO CHE PRECEDE L'ALIENAZIONE

di Raffaele Trabace

LE NORME

Il comma 4-bis) della Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R., comma aggiunto dal comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016), dispone:

“L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.”

LA CASA DA ACQUISTARE

L'acquisto agevolato può essere effettuato, sia con atto a titolo oneroso, soggetto a imposta di registro o a Iva, sia per successione a causa di morte, sia con atto a titolo gratuito. *(Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E)*

LA CASA DA ALIENARE

In deroga al principio stabilito con la *Circolare 13 giugno 2016, n. 27/E*, secondo cui qualora la casa preposseduta sia stata acquistata senza fruire delle agevolazioni, il

contribuente non potrà acquistare una nuova casa agevolata sita nel medesimo Comune, in quanto non sussisterebbe la condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis), che impone all'acquirente di dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la casa da acquistare, l'AE ritiene che i presupposti per avvalersi della disciplina di cui al comma 4-bis) della Nota II-bis), ricorrano altresì:

1) nel caso di possidenza di altra casa situata nello stesso Comune, acquistata senza fruire delle agevolazioni "prima casa", in quanto all'epoca non ancora in vigore;

(Cfr. Risposta a Interpello n. 123 del 21 dicembre 2018)

2) nel caso di possidenza di altra casa situata nello stesso Comune, acquistata senza fruire delle agevolazioni "prima casa", in quanto pervenuta per acquisto fattone con Iva al 4% da società costruttrice prima del 22 maggio 1993.

(Cfr. Risposta a Interpello n. 377 del 10 settembre 2019)

Con riferimento a entrambe le fattispecie, secondo l'AE: "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 di un anno, per l'alienazione dell'immobile da sostituire. La norma, dunque, non deroga alla condizione prevista dalla lettera b), ma semplicemente ne posticipa la sua sussistenza entro l'anno dalla data dell'acquisto, sicché, entro tale termine, l'acquirente deve, comunque, possedere, nel Comune di residenza, un solo immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa"."

Pertanto l'AE ritiene che tale condizione risulti soddisfatta anche nei casi prospettati dagli istanti, sebbene gli acquisti delle case prepossedute non abbiano fruito delle agevolazioni, nel primo caso perché non erano state ancora introdotte e nel secondo perché l'immobile era stato acquistato da una Società costruttrice prima del 22 maggio 1993. *(N.B.. Prima di tale data, l'iva in misura ridotta applicabile alle cessioni effettuate da imprese costruttrici e alle assegnazioni da cooperative edilizie, non si considera formalmente Iva agevolata ai sensi della disciplina sulla "prima casa". Tenuto presente, per quanto riferito alle cooperative edilizie, che le assegnazioni furono considerate cessioni di beni ai fini Iva con effetto dal 1° agosto 1989.*

Conseguentemente, al fine di avvalersi del meccanismo agevolato di cui alla Nota II-bis), comma 4-bis), citato, secondo l'AE è necessario:

- che la casa preposseduta sia stata acquistata, rispettivamente prima del 24 aprile 1982, data di entrata in vigore della legge 22 aprile 1982, n. 168, istitutiva delle

agevolazioni “prima casa”, e prima del 22 maggio 1993 da società costruttrice, e sia l’unica abitazione posseduta dal contribuente nel Comune di residenza;

- che al momento dell’acquisto il contribuente rispetti la condizione di cui alla lett. c) della nota II-bis) e, quindi, non sia titolare su tutto il territorio nazionale, di altra casa o diritti su casa, acquistati con le agevolazioni;
- che il contribuente rispetti i requisiti di cui alla lett. a) della nota II-bis);
- che sia la casa da acquistare, sia quella da alienare entro un anno, siano classificabili catastalmente nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, escluse quelle delle categorie A1, A8 e A9.

Se, pertanto, come afferma l’AE, scopo della norma è quello di agevolare il contribuente nella “sostituzione” dell’unica abitazione posseduta, si dovrebbe poter ritenere, per logica conseguenza, che il meccanismo di cui al comma 4-bis) della Nota II-bis), sia applicabile, altresì, qualora la casa da alienare sia stata acquistata:

= con le agevolazioni per successione o donazione;

= in corso di costruzione o allo stato rustico, senza agevolazioni “prima casa”, in quanto al momento del perfezionamento del contratto l’AE non riconosceva la spettanza in relazione a tale fattispecie;

= senza benefici, per insussistenza in quel momento, dei presupposti di legge, successivamente sopravvenuti;

= in sede di separazione personale o scioglimento/cessazione degli effetti civili del matrimonio, trasferimento esente da qualsiasi imposta.

Tenuto presente che qualora le case prepossedute, di cui alle risposte a interpellazioni sopra citate e alle fattispecie di cui alla esemplificazione che precede, siano ubicate in Comuni diversi da quello del nuovo acquisto, le stesse non sarebbero di ostacolo alla fruizione delle agevolazioni da parte dei contribuenti, i quali, pertanto, ricorrendone agli altri presupposti, potrebbero avvalersene, senza obbligo di procedere entro un anno alla loro alienazione.

IL CREDITO D’IMPOSTA

Al contribuente che si avvale del meccanismo di cui al comma 4-bis) della Nota II-bis), è riconosciuto anche il credito d’imposta “prima casa”, previsto dall’art.7, della

legge n.448/1998, per il riacquisto agevolato entro l'anno dall'alienazione della casa preposseduta, a condizione, ovviamente, che anche quest'ultima sia stata acquistata fruendo dei benefici. *(Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E, paragrafo 2.1)*

LA DECADENZA

In tutti i casi in cui si rendono applicabili le nuove disposizioni, la mancata alienazione della casa preposseduta, entro un anno dalla data dell'atto relativo al nuovo acquisto, comporta la decadenza dai benefici ai sensi dal comma 4 della Nota II-*bis*), con applicazione dell'imposta di registro in misura ordinaria, oltre a una soprattassa del 30 per cento dell'imposta stessa.

La decadenza si verifica, inoltre, qualora la casa riacquistata non venga destinata ad abitazione principale da parte del contribuente, nel caso in cui l'alienazione della casa agevolata preposseduta, da effettuarsi entro un anno, avvenga nel quinquennio dal suo acquisto.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§