

SOSTITUZIONE DI PRIMA CASA NEL QUINQUENNIO DALL'ACQUISTO

IPOTESI DI DECADENZA

§§§§§§

LEX

Nota II-bis) all'art. 1, Tariffa Parte Prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131:

(...)

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

4-bis. 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.

§§§§§§

1. IN AMBITO COMMA 4 NOTA II-BIS)

Le disposizioni sulla decadenza non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

1.1. La decadenza è disattivata, secondo la previsione normativa, con la seguente cadenza:

- i. alienazione nel quinquennio della casa agevolata;
- ii. riacquisto entro un anno di altra casa, agevolata o non agevolata;
- iii. destinazione della nuova casa ad abitazione principale.

1.2. La decadenza non è disattivata, in assenza di previsione normativa, con la seguente cadenza:

- i. acquisto di una casa non agevolata;
- ii. destinazione di tale casa ad abitazione principale;
- iii. alienazione nel quinquennio della casa agevolata preposseduta.

2. IN AMBITO COMMA 4-BIS IN RELAZIONE AL COMMA 4 NOTA II-BIS)

Le disposizioni sulla decadenza non si applicano:

- nel caso di sostituzione di casa acquistata con le agevolazioni da più di cinque anni, a condizione che la stessa venga alienata entro un anno dall'acquisto della nuova casa agevolata;
- nel caso di sostituzione di casa acquistata con le agevolazioni da meno di cinque anni, a condizione che la stessa venga alienata entro un anno dall'acquisto della nuova casa agevolata e che questa sia destinata ad abitazione principale.

2.1. Sostituzione di casa acquistata da più di cinque anni. La decadenza è disattivata, secondo la previsione normativa del comma 4-bis, con la seguente cadenza:

- i. acquisto della nuova casa agevolata;
- ii. alienazione entro un anno della casa agevolata preposseduta.

2.2. Sostituzione di casa acquistata da meno di cinque anni. La decadenza è disattivata, secondo la previsione normativa del combinato disposto dei commi 4 e 4-bis, con la seguente cadenza:

- i. acquisto della nuova casa agevolata;
- ii. alienazione nel quinquennio, entro un anno dal nuovo acquisto, della casa agevolata preposseduta;
- iii. destinazione della nuova casa agevolata ad abitazione principale.

Nota

In tal senso la *Risposta a Interpello n. 551 del 25 agosto 2021*, relativa alla sostituzione nel quinquennio di una casa acquistata con le agevolazioni per successione.

"In relazione al secondo quesito, riguardante la decadenza e le sanzioni previste dal comma 4, art. 1 Nota II-bis per il caso in cui l'abitazione acquistata con le agevolazioni 'prima casa' venga venduta prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto agevolato in sede successoria, si ritiene che l'istante non decada da quest'ultima agevolazione, in quanto tale ipotesi di decadenza è disciplinata dal citato comma 4. Diversamente, il contribuente applica nel caso in esame il comma 4-bis dell'articolo 1 Nota II-bis del TUR, che non prevede la descritta ipotesi di decadenza. In conclusione l'istante può usufruire delle agevolazioni 'prima casa' per l'acquisto a titolo oneroso dell'immobile, senza incorrere in decadenze e sanzioni, a condizione che alieni l'immobile pervenutogli per successione dal padre entro un anno dalla suddetta compravendita e il nuovo immobile sia adibito a propria abitazione principale."

2.2.1. Sostituzione di casa acquistata da meno di cinque anni. Le decadenze non sono disattivate, secondo la previsione normativa del combinato disposto dei commi 4 e 4-bis, con la seguente cadenza:

- i. acquisto della nuova casa agevolata;
- ii. destinazione della nuova casa agevolata ad abitazione principale;
- iii. alienazione nel quinquennio, oltre un anno dal nuovo acquisto, della casa agevolata preposseduta.

Nota

Seguendo i principi di cui alla Risposta a Interpello n. 551/2021, sopra citata, le scadenze potrebbero essere due:

- una relativa al nuovo acquisto agevolato, ai sensi del comma 4-bis;
- una relativa all'alienazione nel quinquennio ai sensi del comma 4.

A meno di non ritenere, in ottica meno penalizzante per il contribuente, che, nella fattispecie in esame, la decadenza sarebbe applicabile soltanto al nuovo acquisto, come espressamente previsto dal comma 4-bis per il caso di mancata alienazione entro l'anno della casa agevolata preposseduta, mentre invece la decadenza non si applicherebbe relativamente all'alienazione infra quinquennale della stessa casa preposseduta, potendosi ritenere plausibilmente esteso anche all'ultimo capoverso del comma 4, il nuovo meccanismo introdotto dal comma 4-bis. Vale a dire che se il contribuente in tale ambito può fruire dei benefici acquistando prima di alienare, allo stesso modo non dovrebbe incorrere nella seconda delle due decadenze, acquistando prima di alienare, fermo restando la destinazione abitativa della nuova casa.

Tale interpretazione non confliggerebbe né con la ratio della disposizione del comma 4, intesa a limitare propositi speculativi, né con il richiamo fatto dall'ultimo capoverso del comma 4-bis al stesso comma 4, dovendosi intendere tale rinvio soltanto all'applicazione del regime sanzionatorio conseguente alla mancata alienazione entro l'anno della casa agevolata preposseduta.

Superfluo ricordare che qualora il contribuente non abbia ottemperato, entro l'anno, all'obbligo di alienare la casa agevolata preposseduta, venuto meno tale obbligo, a seguito della decadenza sul nuovo acquisto, potrebbe ben procrastinare l'alienazione della vecchia casa oltre il quinquennio dal suo acquisto.

§§§

Raffaele Trabace giugno 2024