

LEGISLAZIONE E PRASSI

PRASSI

Risposte agli interpelli



14.09.20

Agevolazione 'prima casa'. La risposta a interpellò n. 345/2020 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 345

Roma, 11 settembre 2020

OGGETTO Agevolazione 'prima casa'

Con l'istanza di interpellò specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di aver acquistato, tramite una vendita giudiziaria, in data 16 maggio 2019, un appartamento sito in X, via xxx, fruendo delle agevolazioni 'prima casa'. Lo stesso è intestatario di un altro immobile sito in X, via yyy, precedentemente acquistato con le agevolazioni 'prima casa'. L'istante riferisce che il pagamento è stato effettuato in data 16 maggio 2019, mentre la consegna delle chiavi è avvenuta in data 1 luglio 2019.

In data 27 gennaio 2020, l'interpellante ha accettato la proposta d'acquisto della 'prima casa' pre-posseduta, da parte della signora Tizia.

La proposta d'acquisto era subordinata alla condizione sospensiva costituita dall'ottenimento del mutuo bancario da parte della promissaria acquirente entro il 16 marzo 2020. Termine concordemente prorogato dalle parti al 4 aprile 2020.

Tuttavia, osserva l'istante, la promissaria acquirente non è riuscita ad ottenere, nei tempi previsti, la risposta della banca in relazione al finanziamento richiesto, a causa delle restrizioni imposte dai decreti nazionali e dalle ordinanze regionali per l'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19. La sospensione degli spostamenti delle persone e la chiusura delle attività hanno, infatti, impedito alla banca di procedere alla valutazione della sostenibilità del finanziamento richiesto dalla futura acquirente.

Pertanto, l'istante non avendo potuto ottemperare all'obbligo di alienare l'immobile pre-posseduto entro l'anno dal nuovo acquisto agevolato, chiede se sia possibile estendere il termine previsto dalle norme per la predetta alienazione, da dodici a ventiquattro mesi.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, al fine di risolvere il caso, prospettato chiede che il predetto termine sia prorogato da dodici a ventiquattro mesi per poter procedere alla alienazione dell'immobile sopra indicato.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' di abitazione sono disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 del 1986. Tale disposizione stabilisce l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni previste dalla citata Nota.

Ai sensi del comma 4-bis della medesima Nota, l'agevolazione trova applicazione anche per "gli 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 si applica quanto previsto dal comma 4."

Pertanto, il contribuente decade dalle agevolazioni fiscali in relazione al nuovo acquisto, se non vende entro l'anno l'abitazione agevolata pre-posseduta, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché di una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte e degli interessi.

Con riferimento al quesito in esame, si fa presente che, successivamente alla presentazione della presente istanza, è stato emanato il decreto-legge dell'8 aprile 2020, n. 23 (cd. decreto 'liquidità', "Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali") che ha disciplinato, tra l'altro, all'articolo 24, la sospensione dei termini relativi all'agevolazione 'prima casa'.

Ai sensi del citato articolo 24 "I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020".

Con la Circolare del 13 aprile 2020, n. 9, al paragrafo 8, sono stati forniti chiarimenti in merito alla sospensione dei termini entro i quali effettuare taluni adempimenti al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione 'prima casa' per coloro che ne hanno usufruito.

In particolare, è stato chiarito che la norma, allo scopo di impedire la decadenza dal beneficio, attese le difficoltà nella conclusione delle compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone, dovute all'emergenza epidemiologica da COVID-19, dispone la sospensione, nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, dei termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio 'prima casa' e ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della 'prima casa'.

I predetti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Tra i termini oggetto di sospensione, è compreso il termine di 1 anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici 'prima casa' (comma 4-bis, della citata Nota II-bis).

Premesso quanto sopra, nella fattispecie rappresentata dall'istante, poiché l'immobile sito in X, via xxx, è stato acquistato in data 16 maggio 2019 ed il termine per l'alienazione dell'immobile pre-posseduto scadeva in data 16 maggio 2020, si ritiene che il contribuente istante possa fruire del periodo di sospensione dei termini previsto dal citato articolo 24 del decreto-legge, n. 23 del 2020.

Pertanto, il termine per la suddetta alienazione riprenderà a decorrere dal 1° gennaio 2021.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Giulio Biino

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT