

Risposta n. 277

OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lett. a) legge 27 luglio 2000, n. 212 - Agevolazioni "prima casa" per l'acquisto nuova abitazione, prima della vendita di immobile sito nel medesimo comune, acquistato mortis causa usufruendo agevolazioni ex articolo 69, comma 3 legge n.342 del 2000.i

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Notaio Dott.XXX fa presente di essere stato incaricato della stipula di un atto di compravendita avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo posto nel Comune di ALFA per il quale la parte acquirente intende richiedere le agevolazioni "prima casa".

Il Notaio istante riferisce che la *parte acquirente è titolare della piena proprietà di altro immobile posto nel medesimo Comune, acquistato per successione mortis causa nell'anno 2010 usufruendo delle agevolazioni "prima casa". La parte acquirente intenderebbe procedere all'acquisto di cui sopra con contestuale impegno in atto a rivendere entro l'anno l'immobile che già possiede, in esecuzione della previsione di cui all'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) che ha modificato la nota II-bis in calce all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato*

con d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (di seguito TUR) aggiungendo *il comma 4-bis*

Premesso quanto sopra, il Notaio istante chiede di conoscere se, della disposizione di cui al comma 4-*bis* della nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR (che riconosce, *sub condicione*, l'agevolazione prima casa anche nell'ipotesi in cui il contribuente proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto) possa avvalersi la parte acquirente che ha acquistato il precedente immobile, sito nel medesimo Comune di quello da acquistare, non a titolo oneroso, ma mortis causa usufruendo delle agevolazioni prima casa in virtù dell'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342.

Il dubbio interpretativo deriva dalla lettura del citato comma 4-*bis* della Nota II-*bis*, secondo la quale *"... 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)"*.

Atteso che nella predetta lettera *c)* non risulta richiamata, tra le previsioni agevolative che generalmente impediscono la reiterazione dell'agevolazione, la norma introdotta dal citato articolo 69 della Legge n. 342 del 2000, l'interpretazione letterale del comma 4-*bis* sembrerebbe escludere che la previsione introdotta con il citato comma 4-*bis* possa trovare applicazione nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nello stesso Comune di residenza, di un altro immobile acquistato mortis causa beneficiando delle imposte ipotecarie e catastali ridotte.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il Notaio istante ritiene che, alla fattispecie prospettata, possa applicarsi il disposto del comma 4-*bis* alla nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, in quanto l'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, nel prevedere le imposte di trascrizione e catastale in misura fissa per i trasferimenti della prima casa di abitazione, subordina la fruizione di tale agevolazione

al verificarsi di tutte le condizioni previste dalla normativa in materia di imposta di registro; il comma 4 al medesimo articolo 69, nel disciplinare le dichiarazioni richieste per accedere alle agevolazioni, rinvia espressamente alle condizioni previste della nota II-*bis*, all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Pertanto essendo il rinvio all'intera nota II-*bis* come sopra è detto, dopo il 1 gennaio 2016 detto rinvio deve intendersi anche al testo di detta nota così come integrato con il nuovo comma 4-*bis* introdotto con la legge di Stabilità 2016 (il riferimento nel suddetto comma 4-*bis* all'aliquota del 2% si giustifica in relazione alla *collocazione della disposizione nell'ambito del Testo Unico in materia di imposta di registro*, ma, a parere dell'istante, non ha la funzione di limitare l'applicazione del suddetto comma 4-*bis* alla sola imposta di registro, anche perché si determinerebbe un'ingiustificabile disparità di trattamento, in contrasto con i principi costituzionali.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, dispone che "*Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, 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*".

Il successivo comma 4 stabilisce che l'interessato, nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione, deve altresì dichiarare il possesso dei requisiti e delle condizioni per beneficiare dell'agevolazione "prima casa", prevedendo

l'applicazione della relativa sanzione in caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, in forza del richiamo al comma 4 della nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n.131 del 1986.

La circolare n. 207 del 16 febbraio 2000 ha chiarito che *"l'articolo 69, comma 3, citato ha esteso l'agevolazione c.d. "prima casa" anche agli immobili trasferiti a titolo gratuito mortis causa o inter vivos, sia pure con riferimento alle sole imposte ipotecarie e catastali"*.

La Nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con d.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) prevede che l'agevolazione "prima casa" sia subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni:

a) l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;

b) l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) l'acquirente non deve essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

La risoluzione del 20 agosto 2010 n. 86/E ha chiarito che detti requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate previste ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Si ricorda, infatti, che la disposizione in commento ha natura agevolativa e, in quanto tale, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate.

Per quanto riguarda il presupposto della 'novità' di cui alla lettera *c)* della

sopramenzionata Nota (ossia della "impossidenza" di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"), l'amministrazione finanziaria ha precisato, con la circolare del 7 maggio 2001, n. 44 che l'applicazione dell'agevolazione introdotta con il citato articolo 69 della legge n. 342 del 2000 per l'acquisto a titolo gratuito non preclude la possibilità di fruire, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, dei benefici riservati alla "prima casa", *"per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato"*.

Tali chiarimenti sono stati successivamente confermati anche con la circolare n. 18 del 29 maggio 2013 e la Risoluzione del 4 luglio 2017 n.86/E.

A tale interpretazione, l'amministrazione è giunta in considerazione della previsione dettata dalla Nota II-*bis*), che, come noto, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa", in sede di acquisto a titolo oneroso di un'abitazione qualora ricorrano le condizioni prescritte dalla medesima disposizione. In particolare, come rilevato sopra, ai sensi della lettera *c*) della citata Nota II-*bis*), le agevolazioni "prima casa" spettano a condizione, tra l'altro, *"che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con*

modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

Dall'esame della riportata disposizione effettuata con i documenti di prassi sopra richiamati, l'Agenzia ha evidenziato che non risulta richiamata tra le previsioni agevolative che impediscono la reiterazione dell'agevolazione la norma introdotta dal citato articolo 69 della Legge n. 342 del 2000, con la conseguenza che il soggetto che, a seguito di un acquisto a titolo gratuito agevolato, intende fruire dei benefici "prima casa" in sede di acquisto a titolo oneroso, si trova nelle condizioni di poter rendere la dichiarazione prevista dalla citata lettera *c)* della Nota II-*bis*).

Tanto premesso, nel caso di specie, detta possibilità appare preclusa per la presenza nel territorio del comune in cui si intende procedere ad un nuovo acquisto agevolato a titolo oneroso, della titolarità di altra casa di abitazione.

Posta tale preclusione, il Notaio istante prospetta una soluzione condivisibile in ordine all'applicazione, nel caso di specie, della previsione di cui al comma 4-*bis*, della Nota II-*bis*) più volte citata.

Al riguardo, si rammenta, che l'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di Stabilità per il 2016), nell'inserire il nuovo comma 4-*bis* nella Nota II-*bis*), della tariffa, parte prima, allegata al TUR, ha ampliato l'ambito applicativo delle agevolazioni "prima casa".

Tale disposizione prevede, infatti, che "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 particolare, limitatamente alla condizione di cui alla richiamata lettera *b)*, la disposizione, di cui al citato comma 4-*bis*, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa", nonostante sia titolare, nel Comune di residenza, di un altro immobile, precedentemente acquistato beneficiando delle agevolazioni elencate nella

lettera c), della Nota II-*bis*, dell'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al TUR.

La Circolare 8 aprile 2016, n. 12 (quesito 2.3) e poi la Risoluzione 4 luglio 2017, n. 86/E hanno chiarito in via generale che "*La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis) esplica effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa" in sede di successione o donazione*".

A tale conclusione si è giunti sulla base della considerazione che la nuova disciplina agevolativa riservata alla "prima casa" di abitazione trova applicazione anche con riferimento agli acquisti effettuati a titolo gratuito, atteso che l'articolo 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342, rinvia espressamente alle condizioni previste dalla Nota II-*bis*) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Tanto premesso, si rappresenta che la soluzione prospettata secondo cui nel caso di specie può trovare applicazione la previsione di cui al citato comma 4-*bis* è in linea con la ratio che ha informato le modifiche apportate dal citato articolo 1, comma 55, alla disciplina dell'agevolazione "prima casa" recata dalla predetta Nota II-*bis*), della tariffa. La finalità della norma introdotta con il comma 4-*bis*, infatti, è quella di agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione agevolata preposseduta, concedendo un lasso temporale di un anno, per l'alienazione dell'immobile da sostituire.

L'effetto che si produce a seguito dell'applicazione di tale particolare previsione introdotta in materia di sostituzione della "prima casa" è quello comunque di consentire al contribuente al termine dell'anno per l'alienazione la titolarità nello stesso comune di un solo immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa".

Alla luce di quanto premesso, si ritiene, dunque, che ricorrendo le altre condizioni di cui alla Nota II-*bis*, sia possibile avvalersi dell'agevolazione "prima casa" in relazione alla stipula di un nuovo atto di acquisto agevolato, in caso di possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune, anche qualora quest'ultimo sia stato acquistato con le agevolazioni di cui all'articolo 69, comma 3 della Legge n.342 del

2000, sempre a condizione che si proceda, in conformità a quanto previsto dal nuovo comma 4-*bis*, alla vendita entro l'anno dell'immobile precedentemente acquistato a titolo gratuito.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)