

Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 08/08/2007 n. 213

Oggetto:

Interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.- interpretazione della nota II bis, Tariffa, I Parte, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 - cessione nuda proprieta' - agevolazioni prima casa - decadenza

Sintesi:

La cessione della nuda proprieta' prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto comporta la decadenza dei c.d. benefici "prima casa".

Testo:

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione della nota II bis, Tariffa, I Parte, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131, e' stato esposto il seguente.

QUESITO

L'istante ha fatto presente che in data 14 gennaio ha acquistato un immobile di cui aveva la materiale detenzione in qualita' di conduttore, usufruendo di benefici previsti in materia di IVA per la "prima casa" di abitazione.

Dovendo, per esigenze personali, rivendere la nuda proprieta' di detto immobile, prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, ha chiesto di conoscere se cio' comporti la perdita dei suddetti benefici fiscali e quindi il recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'imposta dovuta piu' le sanzioni e gli interessi.

L'istante ha inoltre chiesto se la cessione della nuda proprieta' in questione sia produttiva di plusvalenza imponibile ai sensi dell'art. 67, primo comma, lettera b, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Per quanto riguarda il primo quesito l'istante ritiene "di non dover perdere i benefici fiscali relativi all'acquisto dell'abitazione principale in quanto vende solo la nuda proprieta' dell'abitazione, mantenendo l'usufrutto e la residenza presso la stessa. Relativamente al secondo quesito l'istante ritiene che la plusvalenza realizzata quale differenza tra prezzo d' acquisto, aumentato di tutte le spese afferenti, ed il prezzo di vendita non e' soggetta a tassazione in quanto l'immobile e' stato adibito ad abitazione principale della stessa istante, ai sensi dell'art. 67, 1 comma, lettera b, DPR 917/86.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'aliquota IVA agevolata per l'acquisto della "prima casa" e' prevista dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 che, per quanto concerne la individuazione dei requisiti per poter usufruire del beneficio e delle eventuali conseguenze in caso di decadenza dallo stesso, rinvia alla nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, del TU delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26 aprile 1986 n. 131 (da ora in poi TUR).

Secondo quanto stabilito al comma 1 della richiamata nota II-bis "Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprieta' di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprieta', dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del 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 attivita'. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove e' ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui e' situato l'immobile da acquistare;

c) 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 proprieta', usufrutto, uso, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo".

Inoltre il comma quarto, della disposizione in esame prevede che "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, nonche' una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonche' irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. 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."

In relazione alla richiamata normativa si ritiene che la cessione della nuda proprieta' da parte dell'istante comporti la decadenza dai benefici in questione, in quanto l'operazione viene posta in essere prima del decorso del quinquennio dalla data dell'acquisto. La perdita del beneficio riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto. In particolare, si applicheranno al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, di cui al prospetto dei coefficienti allegato al TUR n. 131 del 1986, con riferimento alla data in cui il diritto e' stato acquisito.

Relativamente alla tassazione della plusvalenza realizzata per effetto della cessione della nuda proprieta' dell'immobile, occorre evidenziare che l'art. 67, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 917, del 1986 (T.U.I.R) prevede che sono soggette ad imposizione "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non piu' di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unita' immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari".

Sulla base di tale disposizione si e' dell'avviso che la vendita a titolo oneroso della nuda proprieta' dell'unita' immobiliare, sebbene avvenga entro il quinquennio dall'acquisto, non generi plusvalenza imponibile in quanto detto immobile e' stato destinato, come affermato dall'istante, a propria abitazione principale, per la maggior parte del periodo compreso tra l'acquisto e la successiva cessione.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001 n. 209.