



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 16/02/2006 n. 31

Oggetto:

Istanza d'interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212. XY

Sintesi:

La risoluzione chiarisce che la rivendita come unita' abitativa indipendente di una quota parte di una abitazione acquistata con i benefici "prima casa" e del box, prima del decorso del termine quinquennale, determina la decadenza parziale dal beneficio limitatamente alla parte di immobile ceduto ed al box, nonostante l'idoneita' dell'immobile che resta di proprieta' del venditore a soddisfare le necessita' abitative della sua famiglia. Di conseguenza, sul valore del bene trasferito sono dovute le imposte (di registro, ipotecaria e catastale) ordinarie e la sanzione del 30 per cento delle maggiori imposte dovute.

Testo:

QUESITO

La Signora XY ha acquistato un appartamento e un box siti nel comune di, con atto del 10/5/2005, fruendo delle agevolazioni c.d. 'prima casa'.

Ora la contribuente vuole procedere al frazionamento della casa per cedere una parte della stessa come unita' abitativa indipendente. Per consentire il frazionamento, il Comune di esige un atto di asservimento del box al nuovo appartamento che si andra' a ricavare dall'attuale abitazione e quindi il box dovra' essere ceduto unitamente al nuovo appartamento.

La contribuente sostiene che in esito a questa operazione di frazionamento restera' proprietaria di un appartamento di dimensioni inferiori che manterra' le caratteristiche di abitazione e rispondera' alle necessita' abitative della sua famiglia. Fatta questa premessa, la Signora XY chiede se tale operazione comportera' la revoca delle agevolazioni 'prima casa' sia per l'immobile che per il box.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La signora XY ritiene che l'operazione sopra descritta non comporti la revoca delle agevolazioni 'prima casa' per quanto riguarda l'unita' immobiliare adibita ad abitazione, non trattandosi di una vendita totale dell'abitazione ma della riduzione delle sue dimensioni mediante la cessione di una porzione non significativa della stessa. La vendita del box, al contrario, causera' la decadenza dalle agevolazioni sullo stesso, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente, si ritiene opportuno individuare i requisiti richiesti dalla vigente normativa per poter fruire delle agevolazioni c.d. 'prima casa' nonche' le cause di decadenza dalle stesse, cosi' come disciplinate dalla nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con d.P.R. 26.04.1986, n. 131.

Tale nota al comma 1, punti a), b) e c) stabilisce i requisiti oggettivi e soggettivi dell'agevolazione e, inoltre, al comma 4, individua le ipotesi di decadenza.

In particolare, sono cause di decadenza dal beneficio la dichiarazione mendace di possesso dei requisiti necessari - c.d. mendacio iniziale -

ovvero il trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici 'prima casa' prima del decorso di cinque anni dalla data del loro acquisto.

Con riferimento al quesito posto dalla istante, concernente il caso in cui il contribuente, dopo aver acquistato con il beneficio 'prima casa' un immobile e un box, successivamente (ma prima del decorso di 5 anni) rivende una quota-parte dell'immobile, unitamente al box, deve ritenersi che il contribuente decada parzialmente dall'agevolazione limitatamente alla quota-parte dell'immobile ceduto e del box.

Nel caso in esame, la porzione di casa ceduta e' idonea a costituire di per se' un'altra unita' abitativa. Inoltre, per consentire il frazionamento, il Comune esige un atto di asservimento del box al nuovo appartamento che si andra' a ricavare dalla divisione dell'attuale abitazione. Anche in questo caso - anche se l'immobile che resta di proprieta' dell'istante sia idoneo a soddisfare le necessita' abitative della sua famiglia - la vendita prima del decorso del termine quinquennale determina la decadenza parziale dall'agevolazione per la parte di immobile venduto e per il box.

Conseguentemente, sul valore del bene trasferito sono dovute le imposte ordinarie e la sanzione del 30 per cento di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del Testo Unico dell'imposta di registro.

Ai sensi del comma 4 della citata nota, infatti, "In caso (...) 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 soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte". Cosi' come il regime di favore trova applicazione anche con riferimento all'acquisto di una quota di abitazione (cfr. circolare n. 19 dell'1 marzo 2001, paragrafo 2.2.3), allo stesso modo deve ritenersi che la vendita di una quota o di una parte di essa determini la decadenza per la quota o porzione di immobile ceduta.

In tal senso, il richiamo - contenuto nella menzionata norma - al "trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati" deve intendersi riferito anche alle quote o porzioni di immobili.

La risposta di cui alla presente viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.