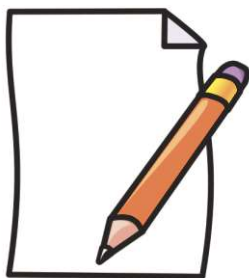


### 3. PROMEMORIA



#### 3.1. GUIDA ALL'ACQUISTO "PRIMA CASA": FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O NON ULTIMATI

*di Raffaele Trabace*

Nell'espressione "in corso di costruzione" si può ragionevolmente far rientrare qualsiasi stadio dell'opera, quindi anche un fabbricato alle fondamenta, mentre il concetto di "non ultimato" sembra restringere l'ipotesi a quella di "fabbricato al rustico". Ai sensi dell'art. 2645-bis C.C. comma 6 *si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, sia stata completata la copertura.*

Secondo la **Circolare 19/E/2001, 2.2.4.**, qualora l'acquisto riguardi un immobile non ultimato le agevolazioni spettano, purché in presenza di tutti i requisiti previsti.

La Circolare richiama la sentenza della **Cassazione n. 9150 del 7 luglio 2000**, che estende i benefici anche ai fabbricati "in corso di costruzione".

Ovviamente l'ufficio competente, successivamente provvederà a verificare l'effettiva esistenza dei requisiti, compreso quello riguardante la tipologia dell'immobile che dovrà risultare, secondo la disciplina attualmente in vigore, un fabbricato o porzione di fabbricato di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9.

Per le cessioni soggette ad IVA, ai sensi della Tabella A - Parte Seconda, n. 21, d.P.R. n. 633/1972 l'aliquota agevolata del 4% si applica alle case d'abitazione diverse da quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione.

Secondo la **Circolare 38/E del 12 agosto 2005, 3.3:**

- l'agevolazione "prima casa" spetta anche per gli acquisti di fabbricati "in corso di costruzione" che presentino, seppure in fieri, le caratteristiche delle abitazioni non di

lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969; *[secondo la disciplina attuale, come sopra precisato, il fabbricato ultimato dovrà risultare di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9];*

- l' agevolazione spetta in base alle dichiarazioni del contribuente, tra cui quella di "non rendere l' abitazione di lusso nel prosieguo dei lavori" *[ attualmente di categoria catastale A/1, A/8 o A/9];*

l' assunto si fonda sul convincimento dell' AE che l' acquirente, al fine di fruire dei benefici "prima casa", debba rendere, oltre a quelle espressamente previste dalla legge, anche la dichiarazione che l' immobile trasferito non rientri tra quelli considerati di "lusso" in base al D.M. 2 agosto 1969 *[secondo la disciplina attuale, come più volte ripetuto, che il fabbricato non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9];*

- il contribuente, al fine di conservare l' agevolazione, deve dare dimostrazione della ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell' atto;

- qualora l' immobile non sia ultimato entro tale termine ovvero presenti caratteristiche diverse da quelle agevolabili, il contribuente decade dai benefici;

- il termine triennale di decadenza degli uffici dal potere di accertamento decorre dalla ultimazione dei lavori, altrimenti *"potrebbe verificarsi la situazione paradossale in base alla quale il termine per l' ultimazione dei lavori e quello per l' accertamento coincidono, con la conseguenza che, di fatto, l' amministrazione sarebbe privata del potere di accertamento";*

- la dichiarazione relativa alla "novità" nel godimento dell' agevolazione "va resa con riferimento a tutti gli immobili acquistati con il beneficio "prima casa", ivi compreso l'acquisto di una casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione".

**Secondo la *Cassazione, Sent. 10 settembre 2002, n. 18300:***

*" E' ormai consolidato presso questa Corte il principio per cui in tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l' acquisto della "prima casa" ... spettano anche all' acquirente di immobile in corso di costruzione, da destinare ad abitazione non di lusso(...)numerose caratteristiche che determinano la natura di lusso dell' abitazione possono essere rilevate già in sede di costruzione a rustico (oltre che in corso di ristrutturazione) ed altre possono sopravvenire addirittura su costruzioni ormai rifinite".*

**Il *Decreto del Ministero delle Finanze 30 luglio 1999, n. 311* sulla deducibilità degli interessi dei mutui contratti per la costruzione dell' abitazione principale, assimilava**

alle costruzioni gli interventi di cui all' art. 31, comma primo, lettera d), legge 5 agosto 1978, n. 457 (cioè gli interventi di ristrutturazione urbanistica).

Secondo l' *Agenzia delle Entrate - Guida Fiscale per la Casa*:

*“le agevolazioni prima casa si applicano anche all' acquisto di fabbricati in corso di costruzione o allo stato rustico, nonché a quelli in corso di ristrutturazione.”*

Il principio viene ribadito dalla Sentenza della *Cassazione 28 settembre 2005, n. 19011*.

Da quanto sopra discende che si devono ritenere agevolabili gli acquisti di fabbricati in corso di costruzione in qualsiasi stadio dell'opera (dalle fondamenta al rustico) nonché i fabbricati in fase di ristrutturazione.

## **IPOTESI**

*a) Primo acquisto di “prima casa” nel Comune di residenza*

*b) Acquisto di “prima casa” nel Comune di residenza (a seguito di vendita oltre il quinquennio del precedente immobile agevolato)*

In entrambi i casi di cui sub a) e b) per evitare la decadenza dai benefici il contribuente deve ultimare il fabbricato, di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, entro tre anni dalla registrazione dell' atto.

*c) Primo acquisto di “prima casa” in Comune diverso da quello di residenza*

Il contribuente deve:

- stabilire la residenza nel Comune ove è situato l' immobile entro 18 mesi;
- ultimare il fabbricato di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, entro tre anni dalla registrazione dell'atto.

(La legge richiede che il contribuente stabilisca la residenza nel Comune ove è situato l' immobile acquistato, per cui, qualora questo non sia ultimato entro i diciotto mesi, l' interessato per evitare la decadenza dovrà stabilire la propria dimora abituale in altro "alloggio" del quale abbia eventualmente la disponibilità).

[Secondo la Cassazione il termine triennale di decadenza di cui all'art. 76 secondo comma del successivo d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, decorrerà in tal caso, non dalla registrazione dell'atto, bensì dal momento in cui l' enunciato proposito di trasferimento della residenza, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguito od ineseguibile, al più, quindi, dal 18 mese successivo alla registrazione dell'atto. (*Cass. Ord. Sez. 6 n. 2527/2014*)

***d) Vendita nel quinquennio di immobile agevolato e acquisto entro l' anno di altra "prima casa" nel Comune di residenza***

***e) Vendita nel quinquennio di immobile agevolato e acquisto entro l' anno di altra "prima casa" in Comune diverso da quello di residenza***

In entrambi i casi di cui sub d) ed e) , oltre a ultimare il fabbricato, di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, entro tre anni dalla registrazione dell' atto, per evitare la decadenza dai benefici anche sul primo acquisto il contribuente deve destinare l' immobile a propria abitazione principale entro i termini di accertamento.

In generale l' AE ha ritenuto che quanto meno entro il termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell' Ufficio il contribuente debba aver realizzato la finalità di destinare ad abitazione l' immobile acquistato. ***(Cfr. Risoluzione 6 ottobre 2003, n. 192/E).***

Pertanto, se per il fabbricato in corso di costruzione i tre anni per l' accertamento decorrono dalla ultimazione dei lavori e se per ultimare la costruzione vengono concessi al contribuente tre anni ***(cfr. Circ. 38/E/2005, 3.3)*** se ne dovrebbe concludere che il contribuente abbia sei anni di tempo dall'acquisto per destinare l' immobile a propria abitazione principale).

Per l' ipotesi di cui al punto e) la situazione è ulteriormente complicata dall'obbligo di stabilire la residenza nel Comune ove è situato l' immobile entro 18 mesi dall'acquisto.

***f) Vendita nel quinquennio di immobile agevolato e acquisto entro l' anno di terreno per edificare la propria abitazione principale***

Secondo la ***Circolare 38/E/2005, 5.2*** per conservare l' agevolazione è necessario che il contribuente entro il termine di un anno "non solo acquisti il terreno, ma sullo stesso realizzi un fabbricato "non di lusso" da adibire ad abitazione principale", intendendosi per realizzato anche un fabbricato al rustico (art. 2645 bis n. 6 C.C.).

Il principio si presta a creare una disparità di trattamento tra chi acquista entro l' anno un fabbricato in corso di costruzione anche nella fase iniziale, per es. alle fondamenta, al quale sono concessi più ampi termini per la ultimazione e chi, invece, acquista per es. un terreno munito soltanto di concessione.

***g) Acquisto di “prima casa” nel Comune di residenza, con impegno ad alienare entro l’anno la casa agevolata preposseduta***

Per evitare la decadenza dai benefici il contribuente, oltre ad alienare entro l’anno la casa preposseduta, deve ultimare il fabbricato acquistato, di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, entro tre anni dalla registrazione dell' atto.

***h) Acquisto di “prima casa” in Comune diverso da quello di residenza, con impegno ad alienare entro l’anno la casa agevolata preposseduta***

Il contribuente deve:

- alienare la casa preposseduta entro un anno dall’atto relativo al nuovo acquisto;
- stabilire la residenza nel Comune ove è situato l' immobile entro 18 mesi;
- ultimare il fabbricato, di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, entro tre anni dalla registrazione dell'atto.

---

SCHEDE PRECEDENTI

- Guida all’acquisto “prima casa”: oggetto e soggetti
- Guida all’acquisto "prima casa": le pertinenze
- Guida all’acquisto “prima casa”: la residenza
- Guida all’acquisto “prima casa”: la decadenza
- Guida all’acquisto “prima casa”: il credito d’imposta

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§