Agevolazioni prima casa e dichiarazione di trasferimento

di Maurizio Villani

Pubblicato il 16 Gennaio 2021

In fase di acquisto della propria abitazione, le agevolazioni prima casa consentono di abbattere il costo fiscale dell'immobile. In questo articolo ripassiamo quali sono le agevolazioni previste, in quali casi si possono richiedere e quando decadono.

Agevolazioni prima casa: premessa

Come noto, le agevolazioni prima casa sono rivolte al contribuente che per la prima volta acquista la piena proprietà o la nuda proprietà, l'abitazione, l'uso e l'usufrutto di una unità immobiliare non di lusso.

Nello specifico, 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 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, con un'imposta ipotecaria e catastale fissa di 50 euro.

Per quanto attiene, invece, all'acquisto da un'impresa, con vendita soggetta ad Iva, si avrà l'applicazione dell'Iva nella misura del 4% e l'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di 200 euro.

Affinché si possa godere delle agevolazioni prima casa, è necessario che:

- il fabbricato che si acquista appartenga a determinate categorie catastali;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- il fabbricato deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o intende stabilire la residenza o lavora;

- l'acquirente deve avere determinati requisiti.

[NdR: in merito alle problematiche "prima casa" CommercialistaTelematico ha pubblicato tantissimi articoli di approfondimento, si veda allo scopo la pagina PRIMA CASA]

Categoria catastale

Orbene, in relazione alla categoria catastale che l'immobile che si acquista deve avere per poter usufruire delle agevolazioni prima casa, le categorie catastali sono le seguenti:

- A/2 - abitazioni di tipo civile;
- A/3 - abitazioni di tipo economico;
- A/4 - abitazioni di tipo popolare;
- A/5 - abitazioni di tipo ultra popolare;
- A/6 - abitazioni di tipo rurale;
- A/7 - abitazioni in villini;
- A//11 – abitazioni e alloggi tipici dei luoghi.

Sono, pertanto, esclusi dalle agevolazioni prima casa gli acquisti di abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Rientrano, invece, nelle agevolaizoni gli acquisti delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali:

- C/2 (magazzini e locali di deposito);
- C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse);
- C/7 (tettoie chiuse o aperte);

limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni prima casa.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Ubicazione dell'immobile

Altro requisito fondamentale è quello relativo al luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto.

Al fine di poter usufruire dei benefici, è necessario che l'immobile sia ubicato nel comune in cui l'acquirente abbia, o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza.

La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

In ogni caso, si ha diritto alle agevolazioni anche quando l'immobile è situato:

- nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive);
- nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro, se l'acquirente si è dovuto trasferire all'estero per ragioni di lavoro;
- nell'intero territorio nazionale, purché l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano, se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero. La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o autocertificata con dichiarazione nell'atto di acquisto.

Agevolazioni prima casa: requisiti dell'acquirente

L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato.

L'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Alternativamente, l'agevolazione prima casa spetta (interamente o per quota) anche nel caso di possesso di altra abitazione precedentemente non acquistata con i benefici prima casa situata in qualsiasi punto del territorio italiano indipendentemente dallo stesso comune o meno.

In questo caso, infatti, è importante l'aspetto della novità nella fruizione del beneficio fiscale ed indipendentemente dallo status dei coniugi.

Se, infatti, entrambi sono in comunione o in separazione e non hanno fruito mai del beneficio fiscale prima casa, lo potranno utilizzare anche successivamente.

Se uno dei due, invece, ne ha fruito solo l'altro coniuge lo potrà utilizzare e limitatamente alla quota di pertinenza.

In caso di acquisto destinato a ricadere in comunione legale, per poter ottenere le agevolazioni sull'intero bene è necessario, che in sede di acquisto, le dichiarazioni di cui sopra siano rese da entrambi i coniugi.

Perdita delle agevolazioni

Al verificarsi di determinati accadimenti, il contribuente può andare incontro alla perdita delle agevolazioni, con la conseguenza di dover versare le imposte risparmiate, oltre gli interessi e una sanzione del 30% delle imposte stesse.

Le ipotesi in cui si perde il diritto alla agevolazione prima casa possono essere:

- la mendacità dei requisiti dichiarati dal contribuente;
- il mancato trasferimento della residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto;
- l'alienazione dell'immobile agevolato nei cinque anni dall'acquisto, a meno che il contribuente riacquisti entro l'anno successivo al rogito un altro immobile da destinare a propria abitazione principale.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Conservazione delle agevolazioni

Il contribuente non perde le agevolazioni quando, entro un anno dalla vendita o dalla donazione:

- acquista un immobile situato in uno Stato estero, a condizione che esistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale;

- acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato (non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) da adibire ad abitazione principale; in tal caso, non è necessario che il fabbricato sia ultimato, è sufficiente che lo stesso, entro l'anno, acquisiti rilevanza dal punto di vista urbanistico.
  Per evitare di incorrere nella decadenza, deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura;

- costruisce un altro immobile ad uso abitativo su un terreno di cui sia già proprietario al momento della cessione dell'immobile agevolato.

Agevolazioni prima casa: è sufficiente presentazione della domanda di trasferimento entro i 18 mesi – Cassazione – Sezione Tributaria Civile – ordinanza n. 27837 del 04/12/2020

La Corte di Cassazione Sezione Tributaria Civile – con ordinanza n. 27837 del 04/12/2020, ha rigettato il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate che aveva ritenuto decaduta dalle agevolazioni fiscali "prima casa" una contribuente, stante il mancato trasferimento della residenza nel comune in cui era sito l'immobile dalla stessa acquistato.

Avverso l'atto di liquidazione notificato dall'amministrazione finanziaria, la contribuente proponeva tempestivo ricorso con il quale contestava l'intervenuta decadenza triennale del potere di accertamento in capo all'Agenzia delle Entrate ex art. 76, comma 2, D.P.R. n. 131 del 1986 e, nel merito, il difetto di motivazione dell'avviso impugnato.

Sia i giudici di primo che i giudici di secondo grado accoglievano le tesi difensive della contribuente e, avverso la sentenza di secondo grado, l'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso per cassazione

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

denunciando la violazione dell'art. 1 della Tariffa, Parte 1, nota 2-bis n. 1 lett. a) del d.p.r. n. 131 del 1986, ex art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.

Nello specifico, la ricorrente riteneva che la CTR avesse errato nel considerare adempiuto l'onere di trasferimento della residenza entro 18 mesi nel Comune ove si trovava l'immobile per il quale si chiedevano i benefici fiscali prima casa, con la mera richiesta inoltrata dalla contribuente agli uffici comunali competenti, essendo al contrario necessario che il procedimento di trasferimento in esame si concludesse entro il suddetto termine.

In particolare, la questione sottoposta alla Corte è stata la seguente: se, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni prima casa di cui all'art. 1 cit., il momento di acquisto della residenza anagrafica coincide con la domanda intesa ad ottenere il trasferimento o con l'accoglimento della stessa da parte dell'ente locale competente.

Orbene, al riguardo la Suprema Corte ha, innanzitutto, richiamato il principio consolidato secondo cui:

> *<<in tema di benefici fiscali cosiddetti "prima casa", l'agevolazione spetta a coloro che abbiano fatto richiesta di trasferimento della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato nel termine di diciotto mesi dall'acquisto, in base al principio dell'unicità del procedimento amministrativo inteso al mutamento dell'iscrizione anagrafica, di cui all'art. 18, comma 2, del D.P.R. n. 223 del 1989 (nella formulazione vigente "ratione temporis"), ai sensi del quale la decorrenza è quella della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel comune di nuova residenza (…)>> (Cass. n. 19684 del 2015).>>*

Del resto - sottolineano i giudici di legittimità - è stata la stessa Amministrazione finanziaria, con la Circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, a chiarire che:

> *<<ai fini della corretta valutazione del requisito di residenza, dovrà considerarsi che il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al comune, ai sensi dell'articolo 18, comma 1 e 2, del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente) la dichiarazione di trasferimento (cfr. circolare n. 1 del 2 marzo 1994 cap. 1, par 2, lettera b)>>.*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Da tanto ne discende che, se il contribuente presenta la domanda di trasferimento della residenza entro i 18 mesi previsti dalla norma, è irrilevante il tempo che impiega il Comune nel completare il procedimento di trasferimento ai fini del riconoscimento dei benefici fiscali, ciò in quanto, la conclusione positiva del procedimento comunale di trasferimento della residenza ha effetto retroattivo alla data di presentazione della domanda, con la conseguenza che il richiedente risulta effettivamente residente nel Comune sin dalla data di presentazione della domanda.

Se desideri approfondire, ti invitiamo a leggere:

Agevolazioni prima casa su immobile in corso di costruzione: il trasferimento della residenza

Agevolazioni prima casa: cause di decadenza e istanza di riliquidazione dell'imposta di registro

Formalità per la richiesta delle agevolazioni prima casa

A cura di Avv. Maurizio Villani e Avv. Alessandra Rizzelli

Sabato 16 gennaio 2021

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D