

---

# La risposta all'interpello ha efficacia vincolante per il Fisco con riferimento al caso oggetto di interpello

---

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 15 Settembre 2022

Un caso interessante in tema di **agevolazioni prima casa** contiene un **principio di diritto** che si estende a tutti i **caso di interpello**.  
In particolare, la Cassazione si esprime sull'**efficacia vincolante dell'interpello preventivo**.

Come è noto, l'**agevolazione in tema di imposta di registro non spetta**, tra le altre cose, **in caso di mancato trasferimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto**.

Un caso particolare è quello in cui il contribuente non acquisti un fabbricato "*pronto per l'uso*", bensì un **[immobile in corso di costruzione](#)**.

La domanda è se **tale termine di 18 mesi decorra dal rogito o dall'ultimazione dei lavori di costruzione dell'abitazione** (che ovviamente potrebbe avvenire anche anni dopo l'acquisto).

## La Cassazione consiglia l'istituto dell'interpello preventivo

Per questo, e per altri dubbi la Giurisprudenza della Cassazione consiglia di utilizzare l'**istituto dell'interpello preventivo** (ai sensi dell'art. 11 della L. 212/2000 ante D. Lgs. n. 156/2015), in quanto il parere positivo vincola l'Amministrazione, che non potrà più tornare sui propri passi per contestare l'operazione.

Nell'ultimo caso di cui all'[ordinanza n. 26604/2022](#), il contribuente, prima dei 18 mesi dall'acquisto dell'immobile in costruzione, aveva inoltrato all'Amministrazione finanziaria una istanza di interpello, per risolvere il suddetto dubbio sulla decorrenza del termine.

L'Agenzia ha affermato la possibilità di computare il termine di 18 mesi, in caso di acquisto in costruzione, dal momento della fine lavori anziché dal rogito, di fatto blindando il comportamento del contribuente.

D'altronde, l'istituto dell'interpello è nato anche per questi fini.

Di più, il parere dell'Amministrazione vale anche se il notaio rogante aveva indicato nell'atto che gli acquirenti si impegnavano a trasferire la residenza entro 18 mesi dal rogito (e non quindi, dalla ultimazione dei lavori).

D'altronde, la condizione della residenza nel comune in cui si trova l'immobile può essere realizzata solo nel momento in cui siano ultimati i lavori e l'abitazione sia effettivamente divenuta abitabile, sicché la risposta fornita è di fatto l'unica ammissibile.

## Interpello preventivo e efficacia vincolante

Si sottolinea come la risposta è vincolante se ed in quanto vi siano *“obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle disposizioni”*.



Nel caso in specie:

- la Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 non contempla(va) l'ipotesi dell'immobile in corso di costruzione;
- la giurisprudenza, pur avendo ammesso la possibilità di applicare il beneficio agli immobili non ultimati, aveva emesso alcune pronunce che avevano generato equivoci.

*A cura di Danilo Sciuto*

Giovedì 15 settembre 2022