Agevolazioni prima casa anche per i lavoratori a tempo determinato

di Federico Gavioli

Pubblicato il 28 Febbraio 2013

Le agevolazioni sulla prima casa sono previste anche per chi ha un contratto di lavoro a tempo determinato, precisando che il beneficio dell'agevolazione può essere concesso a prescindere dal tipo di attività lavorativa svolta.

Con la risposta all'interrogazione parlamentare n.5/08387 del 7 novembre scorso, il Ministero delle Finanze, tramite il suo viceministro, ha chiarito che le agevolazioni sulla prima casa sono previste i anche per chi ha un contratto di lavoro a tempo determinato, precisando che il beneficio dell'agevolazione può essere concesso a prescindere dal tipo di attività lavorativa svolta, includendo anche le attività di volontariato, studio o attività sportiva.

Se si acquista una prima casa da un'impresa, si dovrà pagare l'Iva al 4 per cento, quindi con l'aliquota ridotta mentre se l'acquisto viene effettuato da parte di un privato, si pagherà l'imposta di registro con aliquota ridotta al 3 per cento anziché al 7 per cento.

L'istanza posta al Ministro dell'Economia

L'istanza posta al Ministro dell'Economia e delle Finanze è basata sul contenuto della nota 2-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131; tale norme permette di accedere alle agevolazioni sull'imposta di registro al 3 per cento per l'acquisto della «prima

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

casa» a patto che

> *«l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro un anno dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività».*

La norma è stata interpretata dall'Agenzia delle Entrate in modo tale che il lavoratore deve avere un contratto a tempo indeterminato per poter accedere all'agevolazione; l'agevolazione non decade se il lavoratore a tempo indeterminato perde il proprio lavoro; tale interpretazione determina un'evidente disparità tra lavoratori a tempo determinato e lavoratori a tempo indeterminato, in un periodo in cui i primi sono sempre più numerosi e, soprattutto, la flessibilità del mercato del lavoro farà si che, anche in futuro, sia questa la tipologia di lavoro prevalente.

In una fase di crisi economica che ha portato, tra le altre cose, anche ad un calo dei rogiti di circa il 20 per cento, una diversa interpretazione della norma potrebbe, oltre a sanare l'ingiustizia sopra evidenziata, aiutare uno dei settori trainanti dell'economia italiana che si trova in forte crisi e di conseguenza produrre maggiori entrate.

Appare opportuno , quindi, sapere se non si ritenga opportuno intervenire nei confronti dell'Agenzia delle Entrate al fine di modificare l'interpretazione della nota 2-bis) all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, al fine di considerare in termini complessivi l'attività lavorativa svolta dall'acquirente della prima casa, senza applicare distinzioni tra lavoro a tempo determinato e lavoro a tempo indeterminato.

Le agevolazioni fiscali sulla prima casa

Occorre preliminarmente evidenziare che la norma agevolativa sulla “prima casa” prevede importanti agevolazioni fiscali. Se in capo agli acquirenti, nel caso sia applicabile il regime imponibile IVA, ricorrono le condizioni per l'applicazione dei benefici collegati alla prima casa trova applicazione il n. 21), della Tabella A, Parte Seconda, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, che richiama la nota II-bis) all'art. 1 della

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

Tariffa, Parte Prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. n. 131/1986, che prevede l'applicazione dell'aliquota del 4% (o l'imposta del 3%in alternativa se la cessione non è soggetta ad IVA).

Si rammenta che, ai sensi della richiamata nota II-bis), per l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" è necessario che:

- l'abitazione trasferita deve essere una casa di abitazione "non di lusso" e quindi non presentare le caratteristiche "di lusso" indicate dal D.M. 02.08.1969 , indipendentemente dall'anno di costruzione;

- l'acquirente non sia titolare esclusivo o in comunione col coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altro immobile abitativo situato nello stesso Comune in cui si sta effettuando l'acquisto;

- l'acquirente non sia titolare, nemmeno per quota in tutta la nazione, di altra abitazione acquistata in proprietà, usufrutto, uso o abitazione usufruendo delle agevolazioni sulla "prima casa";

- l'immobile oggetto della cessione deve essere ubicato, alternativamente in uno dei seguenti luoghi:

  1. nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o la trasferisca entro 18 mesi dalla stipula dell'atto;

  2. nel Comune in cui l'acquirente svolge la sua attività pur senza avervi la residenza;

  3. nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente che si è trasferito all'estero per lavoro.

La predetta nota II-bis) estende l'agevolazione anche all'acquisto delle pertinenze; tra queste ultime sono ricomprese "limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato".

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

La decadenza dai benefici tributari

Va evidenziato che in caso di decadenza del beneficio o di un utilizzo illegittimo delle agevolazioni sulla prima casa, l'Agenzia delle Entrate provvede :

- al recupero delle minori imposte versate;
- all'irrogazione della soprattassa del 30% sulla differenza delle imposte di registro, ipotecaria e catastale;
- all'applicazione degli interessi di mora previsti dall'art. 55, c. 4, del citato D.P.R. n. 131 del 1986,

nel caso in cui, per gli immobili acquistati con i predetti benefici, venga constatato il venire meno o la inesistenza dei presupposti che legittimano la concessione delle agevolazioni. La legge prevede, infatti, la decadenza dai benefici:

1. sia nel caso di "constatato mendacio" nella dichiarazione di parte relativa alla sussistenza dei requisiti per ottenere il trattamento di favore;
2. sia nel caso in cui il beneficiario dell'agevolazione trasferisca, a qualsiasi titolo, per atto inter vivos, il bene acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di stipula dell'atto di acquisto.

Giova, in ultimo, evidenziare che l'irrogazione delle sanzioni e il recupero delle normali imposte di registro, ipotecaria e catastale nonché degli interessi, vengono espressamente esclusi dal legislatore nel caso in cui, entro un anno dalla data di alienazione, effettuata nel quinquennio, il contribuente, che ha usufruito delle agevolazioni, procede all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

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

Solo per quest'ultima particolare fattispecie viene, infatti, espressamente prevista, sia dall'attuale normativa (art. 16, comma 1, del D.L. n. 155 del 1993, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 243 del 1993), sia dall'art. 1, comma 2, ultimo periodo del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75, la destinazione a propria abitazione principale dell'immobile acquistato.

La risposta del Ministro dell'Economia

Il Ministro dell'Economia , tramite il proprio vice-ministro, nel rispondere all'istanza afferma che al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha fatto presente che il regime agevolato previsto in materia di «prima casa» è disciplinato dalla nota II-bis) dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR (Testo Unico Imposta Registro).

Con riferimento alla riportata disposizione, l'Amministrazione finanziaria ha avuto modo di fornire chiarimenti, tra l'altro, con la circolare 2 marzo 1994, n. 1. Con tale documento di prassi, è stato chiarito che

> *«per quanto attiene all'acquisto effettuato nel comune ove l'acquirente svolge la propria attività, si precisa che il legislatore con detto termine ha inteso ricomprendere ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportiva».*

Tale interpretazione è stata successivamente confermata con la circolare 1° marzo 2001, n. 19 con la quale è stato precisato che

> *« (……) l'acquirente può fruire delle agevolazioni anche se non residente nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, purché svolga in quell'ambito territoriale la propria attività, ancorché non remunerata; a tale proposito si ribadisce quanto detto nella già richiamata circolare n. 1/E del 2 marzo 1994 ».*

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

L’ampiezza del termine «attività» utilizzato dal legislatore consente, dunque, di ricomprendervi, qualsiasi tipologia di attività, ancorché non produttiva di reddito.

Tra di esse, pertanto, possono annoverarsi anche attività che non sono caratterizzate, per loro stessa natura, dall’esistenza di un rapporto stabile, quale ad esempio la prestazione di attività di volontariato, di attività di studio o di attività sportiva.

Sulla base delle interpretazioni già rese, l’Agenzia precisa dunque che, anche in presenza di una attività di lavoro subordinato a tempo determinato, l’acquirente può beneficiare, per l’acquisto dell’immobile situato nel comune in cui svolge detta attività, delle agevolazioni «prima casa» sempreché sussistano anche le ulteriori condizioni previste dalla richiamata Nota II-bis), all’articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

28 febbraio 2013

Federico Gavioli

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