
Agevolazioni prima casa: non basta il compromesso per evitare la decadenza

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 29 Agosto 2014

se entro un anno dalla cessione infraquinquennale dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" il contribuente non ne acquista uno nuovo da adibire ad abitazione principale, consegue la decadenza dal beneficio fiscale, anche se entro tale anno è stato stipulato un contratto preliminare di acquisto per il nuovo immobile

Il bonus "prima casa"

Con l'articolo 10 del D.Lgs. 23/2011, il legislatore, pur lasciando sostanzialmente inalterata la nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986, che disciplina l'agevolazione "prima casa", intervenendo sul primo comma dell'articolo 1 della Tariffa, ha profondamente mutato il regime agevolato in oggetto, non soltanto per quanto concerne l'aliquota dell'imposta di registro applicabile, ma anche in relazione al suo ambito operativo, ovvero alla tipologia di immobili per i quali trova applicazione.

Mentre per la generalità degli atti di trasferimento immobiliare, dal 1° gennaio 2014 si applica l'imposta di registro nella misura del 9%, per quelli riguardanti la "prima casa", invece, trova applicazione l'aliquota del 2%, più bassa di un punto percentuale rispetto a quella previgente pari al 3%. Tuttavia, in base all'articolo 10, comma 3, del D.Lgs. 23/2011, come modificato dall'articolo 26, comma 1, del DL 104/2013, le imposte ipocatastali, in tal caso, sono dovute nella misura di 50 euro ciascuna.

Occorre evidenziare, poi, che dal 2014, ai fini del sistema di tassazione relativo all'imposta di registro, il beneficio fiscale si applica soltanto agli atti di trasferimento di "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)". In sostanza, l'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 23/2011, intervenendo sull'articolo 1, comma 1, della Tariffa, ha radicalmente modificato la formulazione testuale previgente che, invece, consentiva di usufruire dell'agevolazione per il trasferimento di "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, ... ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)". Dal 1° gennaio 2014, pertanto, ai fini dell'accesso all'agevolazione, per quanto concerne i trasferimenti immobiliari soggetti ad imposta di registro, non hanno più alcun rilievo le caratteristiche degli immobili, né tantomeno le disposizioni del decreto ministeriale del 1969 sopra richiamato, assumendo importanza soltanto la categoria catastale della casa, che risulta ammissibile al beneficio fiscale *de quo* soltanto se non appartenente alle categorie A/1, A/8 e A/9.

Decadenza dall'agevolazione

Come già indicato in precedenza, la disciplina di riferimento del beneficio fiscale in oggetto è recata dalla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986, che stabilisce precise condizioni per poter accedere alla misura di vantaggio. Si tratta, in particolare, di dichiarazioni che il contribuente deve rendere in sede di rogito notarile per l'acquisto dell'abitazione non di lusso.

Quel che più rileva, però, ai fini del presente scritto, è che, ai sensi del quarto comma della predetta nota II-bis), in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'agevolazione è revocata e sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti recupera nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, ed irroga la sanzione amministrativa del 30% della differenza medesima. La suddetta revoca dell'agevolazione e le relative sanzioni non si applicano qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo da adibire a propria abitazione principale.

Per evitare la decadenza serve il rogito

Con la pronuncia 17151/2014, la Cassazione ha chiarito i termini della disposizione da ultimo riportata, che costituisce un'esimente alla decadenza dall'agevolazione nel caso di vendita dell'immobile acquistato con i benefici fiscali in oggetto prima del decorso di cinque anni.

La Suprema Corte ha evidenziato, innanzitutto, che dal punto di vista civilistico il contratto preliminare di compravendita non produce che effetti obbligatori, mentre l'effetto traslativo della proprietà ex art. 1376 c.c. discende dal contratto definitivo o dalla sentenza costitutiva che di esso tiene luogo ai sensi dell'art. 2932 c.c..

Il significato letterale dell'espressione "acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale" entro un anno, quale elemento previsto ai fini della conservazione dell'agevolazione fiscale di cui si tratta, secondo la Suprema Corte, rimanda univocamente alla necessità di porre in essere un negozio traslativo del diritto di proprietà di un immobile.

Del resto, già in passato gli Ermellini avevano chiarito che l'acquisto rilevante ai fini dell'ultima parte del quarto comma della nota II bis all'art. 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al T.U. Registro può anche essere a titolo gratuito (sent. n. 16077/13) o può anche riguardare una quota indivisa di un immobile (purché di entità tale da garantire la concreta possibilità di disporre del medesimo per adibirlo a propria abitazione, sent. n. 13291/11); ma, con la pronuncia in commento, i Giudici del Palazzaccio hanno ribadito che non è dubitabile che per "acquisto" si deve intendere l'acquisizione del diritto di proprietà, e non la mera insorgenza del diritto di concludere un contratto di compravendita.

In conclusione, pertanto, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione nel caso di cessione infraquinquennale dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, il contribuente entro un anno deve

acquistare un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, dovendo sottoscrivere entro tale termine l'atto pubblico di trasferimento e non essendo sufficiente, invece, la stipula di un contratto preliminare di compravendita.

Sentenza n. 16077 del 26 giugno 2013

Il quarto comma della nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986 espressamente riconosce l'agevolazione sia ai trasferimenti onerosi e sia a quelli gratuiti. Laddove, infatti, il medesimo quarto comma stabilisce che per il mantenimento dell'agevolazione debba procedersi "all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale", non dispone diversamente, giacché, come noto, "acquisto" è sia quello oneroso che quello gratuito.

Sent. n. 13291 del 17 giugno 2011

In tema di agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa, non sopraggiunge la decadenza nel caso di cessione infraquinquennale, se il contribuente acquista un nuovo immobile entro un anno da adibire ad abitazione principale, e ciò anche se l'acquisto riguarda una quota indivisa di un immobile, purché sia di entità tale da garantire la concreta possibilità di adibirlo ad abitazione principale dell'acquirente.

L'acquisto non dell'intero ma di una quota dell'immobile può integrare il presupposto del beneficio solo qualora sia significativa, di per sé, della concreta possibilità di disporre del bene si da poterlo adibire a propria abitazione. Ciascun partecipante alla comunione, infatti, come stabilisce l'art. 1102 c.c., può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. L'acquisto di una quota particolarmente esigua di un immobile non può perciò comportare da solo il potere di disporre del bene come abitazione propria.

29 agosto 2014

Alessandro Borgoglio