

L'agevolazione prima casa in caso di vendita infraquinquennale, e in caso di riacquisto a titolo gratuito di altro immobile

di [Roberta De Marchi](#)

Pubblicato il 23 Maggio 2015

in caso di vendita entro i cinque anni dall'acquisto dell'abitazione acquistata con l'agevolazione 'prima casa', quali sono gli effetti fiscali per il contribuente? Vi è possibilità di evitare la penalizzazione fiscale?

Con risoluzione n. 49/E dell'11 maggio 2015 l'agenzia delle Entrate torna ad affrontare la questione relativa permanenza dell'agevolazione prima casa in caso di vendita infraquinquennale e riacquisto nell'anno anche a titolo gratuito.

Il dettato normativo

La Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte I allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), in tema di agevolazione c.d. "prima casa" prevede che *"In caso di... trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte"*.

La disposizione prevede altresì che *"Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale"*.

In sintesi, il trasferimento dell'immobile acquistato con la cd. agevolazione "prima casa", prima del decorso di cinque anni dalla data dell'atto, fa perdere le agevolazioni, salvo che il contribuente, entro un anno dall'alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio, acquisti un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Il pensiero dell'Agenzia

Con diversi documenti di prassi (circolare n. 6 del 26 gennaio 2001, risoluzione n. 125/E del 3 aprile 2008 e circolare n. 18 del 29 maggio 2013) è stato precisato che il beneficio non si perde solo se il nuovo

acquisto (entro un anno dalla cessione dell'immobile acquistato con le agevolazioni) è “a titolo oneroso”. In particolare, la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013 ha affermato che *“il mancato riacquisto a titolo oneroso dell'immobile da parte del contribuente configura l'ipotesi di decadenza dalla agevolazione prevista dal richiamato comma 4 della nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, del testo unico dell'imposta di registro, in quanto, ai fini della disposizione sopra richiamata, la causa di esclusione dalla decadenza trova giustificazione nell'investimento necessario per acquistare un nuovo immobile prima casa da adibire a propria abitazione principale. Atale conclusione si perviene dalla interpretazione logico-sistematica della norma in quanto il legislatore quando ha inteso riferirsi ai trasferimenti a titolo gratuito lo ha fatto espressamente”*.

Rileviamo, altresì, che la stessa Amministrazione finanziaria aveva fornito ulteriori indicazioni sul punto:

- con risoluzione 3 maggio 2004, n. 66/E, è stato sottolineato che non è soddisfatto il requisito del riacquisto di altro immobile entro un anno dalla vendita del primo, nel caso in cui, per il riacquisto della prima casa, venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo. In tal caso, quindi, si verifica la decadenza dal beneficio fruito per il primo acquisto e, conseguentemente, non si potrà beneficiare del credito d'imposta;
- con circolare 7 giugno 2010, n. 31/E è stato rilevato che non risulta ostativa alla conservazione dell'agevolazione prima casa, fruita in relazione all'acquisto del primo immobile, la circostanza che tra il primo acquisto agevolato ed il successivo riacquisto infrannuale, il contribuente sia entrato in possesso di altro immobile nello stesso comune in cui è situato quello che si intende riacquistare; il ricorrere dei requisiti previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 della nota II-bis deve essere verificato, infatti, solo nell'ipotesi in cui il contribuente intenda accedere, anche per il secondo acquisto, alle agevolazioni prima casa e, eventualmente richiedere il beneficio del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

Il pensiero della Giurisprudenza

La Corte di Cassazione, più volte, è stata chiamata ad occuparsi della questione.

- Con la sentenza 26 giugno 2013, n.

16077, ha chiarito che *“... il punto n. 4 Nota II bis Parte Prima della Tariffa allegata al d.p.r. n. 131 del 1986 ...espressamente riconosce l'agevolazione sia ai trasferimenti onerosi e sia a quelli gratuiti. Laddove, il medesimo punto n. 4 ..., in fondo, quando stabilisce che per il mantenimento dell'agevolazione debba procedersi all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale non dice diversamente, giacché, come noto, 'acquisto' è sia quello oneroso che quello gratuito”*. Del resto, affermano ancora i giudici, *“l'art. 7L. 448 del 1998, cit. che riconosce un*

credito d'imposta in caso di trasferimento infraquinquennale con successivo acquisto entro l'anno sia quando il nuovo acquisto è oneroso sia quando è gratuito, ha senso soltanto se il beneficio 'prima casa' può mantenersi anche in caso l'acquisto della nuova abitazione, entro un anno dall'alienazione della prima, possa esser gratuito" (in senso conforme anche Cass. sent. 12 marzo 2014, n. 5689).

- Con la sentenza 29 novembre 2013, n. 26766, ha affermato che *"Ciò che rileva, ai fini del mantenimento dell'agevolazione, è, dunque, che il contribuente ponga in essere tempestivamente un atto, sia a titolo oneroso o gratuito (cfr. Cass. n. 16077 del 2013) cui consegua un nuovo 'acquisto' di altra abitazione"*.
- Con l'ordinanza del 29 luglio 2014, n. 17151, i giudici di legittimità, nel rilevare che per impedire la decadenza dell'agevolazione sul primo acquisto occorre effettivamente stipulare entro un anno un nuovo acquisto e non semplicemente dar corso ad un contratto preliminare (che conferma la posizione delle Entrate), hanno evidenziato come la stessa Corte *"ha chiarito che l'acquisto rilevante ai fini dell'ultima parte del quarto comma della nota II bis all'articolo 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al T.U. Registro può anche essere a titolo gratuito (sent. n. 16077/13) ...; ma 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"*.

Le conclusioni delle Entrate

Alla luce della ricostruzione giuridica effettuata e degli interventi giurisprudenziali, le Entrate cambiano passo, ritenendo *"che in caso di rivendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile – entro un anno dall'alienazione – è idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio"*, superando così le indicazioni fornite precedentemente sul punto, fermo restando l'ulteriore requisito dell'utilizzo del nuovo immobile come dimora abituale del contribuente (circolare n.

31/E del 7 giugno 2010 e confermato dalla Corte di Cassazione con sentenza 10 aprile 2015, n. 7338).

23 maggio 2015

Roberta De Marchi