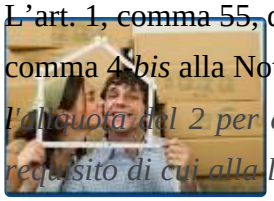
Il fisco spiega le agevolazioni prima casa

di Roberto Pasquini

Pubblicato il 2 Febbraio 2016

l'applicazione delle novità fiscali per i benefici prima casa: l'acquisto dell'abitazione da parte del contribuente già proprietario di altra unità ed il meccanismo del credito d'imposta; la gestione delle pertinenze dell'abitazione principale



L'art. 1, comma 55, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 ha aggiunto, a decorrere dall'1 gennaio 2016, il comma 4-*bis* alla Nota II-*bis*, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, secondo cui "*l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4*".

In pratica, il dettato normativo prevede che qualora un contribuente, titolare di abitazione prima casa, proceda all'acquisto di un'altra abitazione, al nuovo acquisto può applicarsi l'aliquota d'imposta agevolata, a condizione **che il vecchio immobile sia alienato entro un anno** dalla data del nuovo acquisto agevolato. In caso di mancata alienazione, il contribuente ha l'obbligo di corrispondere la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, maggiorata degli interessi di mora e della la sanzione in misura pari al 30% di detta differenza.

Le interpretazioni fornite dalle Entrate nel corso di TeleFisco 2016

Come abbiamo visto, la nuova disciplina trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dall'1 gennaio 2016, e pertanto, l'Agenzia delle Entrate, nel corso di TeleFisco 2016, ha confermato che per gli atti conclusi prima di tale data non può essere chiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni nè spetta un credito d'imposta.

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

L'applicazione dell'aliquota del 2 % è sottoposta alla condizione che il precedente immobile acquistato con le agevolazioni venga alienato entro un anno dal nuovo acquisto. Il riferimento all'alienazione senza ulteriori specificazioni (affermano le Entrate nel corso di TeleFisco 2016) fa si che la condizione si realizza anche nell'ipotesi in cui la cessione avvenga a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'art. 69, cc. 3 e 4, della L. 21/11/2000. Pertanto, la modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis "*esplica effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni prima casa in sede di successione o donazione. Resta inteso che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a trasferire entro un anno l'immobile prepossedut*o".

L'Amministrazione finanziaria, nel corso di Telefisco 2016, ha fornito una importante attesa precisazione: le novità inserite nel corpo della disciplina prima casa si applicano anche nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile Iva. Infatti, il punto n. 21 della tabella, parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972 dispone l'applicazione dell'aliquota nella misura del 4% alle cessioni di "*case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-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. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota*".

Il rinvio operato alle condizioni di cui alla nota II-bis esplica, quindi, effetti anche ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata Iva del 4%.

Inoltre, le Entrate, sempre nel corso di TeleFisco 2016, hanno esteso l'applicazione del credito d'imposta di cui all'art. 7, cc. 1 e 2, della L. n .488/1998 "*anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile posseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della prima casa, introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile prepossedut*o. *All'atto di acquisto del nuovo immobile con l'agevolazione prima casa il contribuente potrà, quindi, fruire del credito d'imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposto in occasione dell'acquisizione dell'immobile prepossedut*o". Ricordiamo che detta norma attribuisce un credito d'imposta a favore di coloro che, dopo aver trasferito un immobile acquisito con agevolazione prima casa ai fini delle imposte

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

di registro o dell'IVA, riacquistano a qualsiasi titolo (anche appalto o permuta) entro un anno dalla alienazione, un'altra casa prima casa, cioè avente i requisiti previsti per fruire delle agevolazioni prima casa. Il credito è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta in relazione al successivo acquisto. La fruizione del credito d'imposta è legata alla manifestazione di volontà, da esprimere con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dell'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto. In alternativa, il credito d'imposta può essere utilizzato per l'intero importo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso; in compensazione con altri tributi e contributi dovuti ai sensi del D.Lgs. n. 241/97. Resta fermo che il credito non spetta: se il contribuente sia decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto; se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio prima casa; se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti richiesti per godere delle agevolazioni prima casa; se venga ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa e sia riacquistato, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio in parola.

Il quadro normativo di riferimento

Ricordiamo, per completezza d'analisi, che le agevolazioni "*prima casa*", introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, sono disciplinate dalla nota II-bis, dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86, contenente il T.U. dell'imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n. 155 del 22 maggio 1993, convertito dalla L. n. 243 del 19 luglio 1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato art. 16, nonchè dal D.Lgs. n. 437/90, dal D.P.R. n. 643/72 e dalla Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. n. 633/72.

L'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 26, c. 1, del D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, e dall'art. 1, c. 608, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha introdotto, a decorrere dall'1 gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari. Per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, l'imposta di registro per l'acquisto della prima casa è dovuta nella misura del 2% per i trasferimenti di case di

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

abitazione, "*ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis*".

Resta fermo che le agevolazioni prima casa non possono essere fruite in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come ad esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Per poter godere delle agevolazioni fiscali è necessario che:

- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione; per gli italiani trasferiti all'estero per motivi di lavoro, l'immobile deve essere situato nel comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro (che può essere anche un soggetto non imprenditore), mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale;

- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti - cfr. R.M. n. 187/E del 7 dicembre 2000) l'acquirente dichiari:

- di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);

- di non 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;

- di non 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*", a partire da quelle previste dalla legge 22.04.82 n. 168 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

Evidenziamo che la legge 21 novembre 2000 n.342 è intervenuta con gli artt. 66 e 69, cc. 3 e 4, in materia di agevolazioni prima casa, apportando delle modifiche al regime agevolativo: l'art.66 ha previsto, per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia (in considerazione della particolarità del rapporto di

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

lavoro), che non sia necessaria la residenza nel comune ove sorge l'unità abitativa, prevista dalla nota II - bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte I, annessa al D.P.R. n.131/86.

L'agevolazione *prima casa* si applica, sussistendone i requisiti dianzi precisati, anche all'acquisto, contestuale o con atto separato, delle pertinenze dell'immobile acquistato con la stessa agevolazione. Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unita immobiliari classificate o classificabili tassativamente nelle categorie catastali:

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

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa competono anche a quei cittadini che possiedono nello stesso comune un'altra abitazione se questa è inidonea all'abitazione[1] in rapporto alla situazione personale del contribuente. La Corte di Cassazione, con la sentenza n.6476 del 18 luglio 1996, ha precisato che le agevolazioni possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente possegga un altro alloggio che non sia "*concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi*", requisito che deve essere verificato con riguardo alle circostanze relative alla situazione personale del contribuente. Se infatti il contribuente già possiede un immobile, anche abitativo, ma inidoneo ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile e alla sua famiglia, può comunque godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto del nuovo immobile: la situazione di "*inidoneità*" deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza allegazione di elementi atti a evidenziarla.

2 febbraio 2016

Roberto Pasquini

1 In ordine alla locuzione "*idonea ad abitazione*" si confronti la circolare ministeriale n. 1/E del 02.03.94, pur se questa fa riferimento ai soli requisiti oggettivi

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