
Agevolazione prima casa in caso di cessione e costruzione su un terreno acquistato

di

Publicato il 11 Febbraio 2017

è possibile conservare le agevolazioni prima casa dopo la cessione dell'immobile acquistato con le agevolazioni e l'acquisto di un terreno edificabile dove costruire la propria prima casa?

L'Agenzia delle entrate fornisce un'interpretazione di buon senso delle disposizioni che individuano i presupposti per conservare le agevolazioni relative all'acquisto della prima casa. Ciò laddove il contribuente, che ha precedentemente acquistato l'immobile fruendo delle predette agevolazioni, proceda ad effettuare la **vendita del fabbricato prima dello spirare del termine di cinque anni**. I chiarimenti sono stati forniti dall'Amministrazione finanziaria con la risoluzione n. 13 del 26 gennaio 2017.



La risoluzione trae spunto dall'esistenza di numerosi contenziosi incardinati presso le competenti Commissioni tributarie. Le fattispecie in contestazione riguardano le vendite effettuate entro i cinque anni decorrenti dalla precedente agevolazione **e seguite (entro un anno) dalla costruzione di un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale**.

Secondo i locali uffici dell'Agenzia delle entrate si verifica la decadenza in quanto i contribuenti non hanno acquistato il terreno su cui costruire, ma erano già proprietari dell'area su cui è stato edificato il fabbricato da adibire ad abitazione principale.

Presumibilmente gli uffici dell'Agenzia delle entrate sostengono un'interpretazione restrittiva sulla base della lettera della Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986. La seconda parte della disposizione prevede espressamente che l'ipotesi di decadenza dalle agevolazioni non si verifica *"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"*.

Se il contribuente è già in possesso del terreno da utilizzare per l'edificazione del nuovo fabbricato manca il “*nuovo acquisto*” richiesto dalla disposizione. Per tale ragione dovrebbe essere preclusa la conservazione dell'agevolazione.

L'interpretazione non è condivisibile e difatti la Risoluzione in commento sostiene, anche in considerazione dell'orientamento della giurisprudenza di legittimità, un'**interpretazione favorevole ai contribuenti**.

Il documento di prassi in rassegna ha fatto riferimento all'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 8847 del 12 marzo 2015. Secondo quanto precisato dalla Suprema Corte, ai fini della conservazione dell'agevolazione è “*solo necessario che su tale terreno venga realizzato, entro un anno dalla vendita del precedente immobile, un fabbricato utilizzabile come abitazione principale*”.

In buona sostanza sembra di comprendere che il requisito della novità, cioè “*l'acquisto di altro immobile*”, risulti correttamente integrato dall'**edificazione di altro fabbricato che assume rilievo, quindi, in luogo dell'acquisto**. E' dunque ininfluenza la circostanza che il contribuente sia già possessore/proprietario del terreno su cui sarà edificato il nuovo fabbricato da adibire ad abitazione principale.

Secondo l'orientamento della Corte di Cassazione è essenziale, al fine della conservazione della precedente agevolazione, che il contribuente realizzi entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato, anche su un proprio terreno, il nuovo fabbricato “*dando concreta attuazione al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale*”.

L'interpretazione è stata recentemente confermata da due ulteriori sentenze, ed in particolare dalla n. 18214 del 16 settembre 2016 e n. 13550 dell'1 luglio 2016. La Suprema Corte ha motivato l'interpretazione favorevole ai contribuenti sulla base del principio di accessione di cui all'art. 934 del codice civile. Tale principio comporta “*l'acquisto della proprietà della costruzione ivi realizzata ed incorporata a titolo originario, quale successivo incremento dell'originario immobile posseduto*”.

Alla luce del consolidato orientamento giurisprudenziale l'Agenzia delle entrate ha invitato le competenti strutture territoriali al riesame delle controversie pendenti.

11 febbraio 2017

Nicola Forte