

Perdita dell'agevolazione prima casa

di [Antonio Gigliotti](#)

Pubblicato il 19 ottobre 2010

qualora il socio di una cooperativa edilizia trasferisca la proprietà della prima casa prima che siano trascorsi cinque anni dal rogito notarile senza acquistare (entro l'anno seguente) un altro immobile, decade dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

Qualora il socio di una cooperativa edilizia trasferisca la proprietà della prima casa prima che siano trascorsi cinque anni dal rogito notarile senza acquistare (entro l'anno seguente) un altro immobile, **decade dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa; i cinque** anni infatti, non **decorrono** né dall'assegnazione dell'alloggio né dal pagamento dello stesso immobile, bensì **dalla stipula del rogito notarile**, data da cui decorreranno anche tutti gli altri obblighi fiscali (Sentenza n.438/14/10 Ctr Lazio - [la sentenza è leggibile nel nostro database delle sentenze](#))

Premessa

La nota *Il bis* dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del Testo unico del registro (Tur) approvato con il [Dpr 131/1986](#) consente al contribuente persona fisica di usufruire, al ricorrere di determinati requisiti, di una **riduzione dell'imposta di registro** (o dell'Iva) e delle **imposte ipotecarie e catastali** dovute in caso di trasferimento di abitazioni non di lusso.

L'agevolazione prima casa

In particolare, l'agevolazione prima casa consente di applicare:

- l' **imposta di registro** con l'aliquota del 3% in luogo di quella ordinaria del 7%;
- le **imposte ipotecarie e catastali** in misura fissa (ciascuna 168,00 euro) in luogo rispettivamente del 2 o dell'1%.

Aliquota al 4%

In virtù del principio di alternatività tra l'imposta sul valore aggiunto e l'imposta di registro (articolo 40 del Tur), nel caso di cessione effettuata da imprese costruttrici e assimilate (soggetto Iva) il beneficio in parola si concretizza nel pagamento dell' **imposta sul valore aggiunto** con l'aliquota del 4% in luogo di quella ordinaria del 10%.

Requisiti

Per fruire dell'agevolazione in parola devono essere soddisfatti contemporaneamente requisiti di carattere **soggettivo** ed **oggettivo**.

In particolare:

- **requisito della tipologia dell'immobile trasferito:** l'immobile trasferito deve essere una casa di abitazione avente caratteristiche non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969;

-

requisito dell'ubicazione dell'immobile: l'immobile deve essere situato, alternativamente, nel comune in cui l'acquirente, **entro diciotto mesi** dall'acquisto:

-

ha o stabilisce la propria residenza;

-

svolge la propria attività;

-

se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;

-

ovvero se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero l'immobile deve essere acquistato come prima casa sul territorio nazionale;

-

requisito dell'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune: l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

-

requisito della novità: l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa che si sono succedute nel tempo.

Chi può fruire dell'agevolazione

Possono accedere all'agevolazione prima casa le persone fisiche, che effettuano l'acquisto non nell'esercizio di arte, professione o d'impresa.

L'agevolazione si applica quindi esclusivamente ad atti riferiti ad un **immobile destinato ad uso abitativo**.

Nel caso in cui **gli acquirenti siano più di uno** (per esempio fratelli, fidanzati, conviventi), l'agevolazione potenzialmente spetta in capo a ciascuno di essi e in relazione alla sua quota.

Nell'ipotesi in cui l'acquirente abbia scelto (anche tacitamente) **il regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge**, *ex lege* (articolo 177, comma 1, lettera a del Codice civile) l'acquisto s'intende effettuato automaticamente da entrambi, in ragione della misura del 50% (regime patrimoniale ordinario della famiglia).

Quali beni sono ammessi

Come anticipato, l'agevolazione prima casa è applicabile all'acquisto di abitazioni che non presentino caratteristiche di lusso, così come individuate dal Dm 2 agosto 1969.

In particolare:

-

gli **articoli da 1 a 7** del predetto decreto individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di "lusso";

-

l'**articolo 8** considera abitazioni di lusso "le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al decreto".

L'Agenzia delle Entrate, a tale proposito (Circolare 38/E/2005) ha precisato che:

-

le caratteristiche in parola possono essere rilevate sia dal contenuto dell'atto (per esempio la descrizione dell'immobile) oppure dalla documentazione allegata allo stesso (ad esempio il certificato catastale, la concessione edilizia);

-

non rileva la classificazione catastale dell'immobile trasferito, che, infatti, non ha "la specifica funzione di distinguere le abitazioni di lusso dalle altre, ma soltanto di indicare una rendita catastale proporzionata al tipo di abitazione". Quindi, nel caso in cui ricorrono effettivamente le condizioni perché la casa si consideri "non di lusso", l'agevolazione prescinde dalla categoria catastale con cui risulta censita

Cause di decadenza

Il contribuente deve però far attenzione a non incorrere in una **delle cause al cui verificarsi viene meno il beneficio**.

Infatti, l'articolo 4 della più volte citata nota Il *bis*) prevede che si perde il diritto all'agevolazione

prima casa qualora:

- l'Amministrazione finanziaria accerti che le dichiarazioni rese in atto di acquisto (o in quello integrativo) risultino mendaci;
- il contribuente trasferisca per atto a titolo oneroso o gratuito gli immobili acquistati con i benefici in parola prima del decorso di un **quinquennio** dalla data del loro acquisto (con eccezione del caso in cui acquisti altro immobile entro un anno).

In tali casi l'Ufficio dovrà procedere al **recupero delle differenze delle imposte di registro, ipotecarie e catastali rispetto alla misura ordinaria e all'applicazione della sanzione pari al 30% delle stesse**. Sono altresì dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del Dpr 131/1986.

Decorrenza del termine quinquennale

Sulla decorrenza del termine quinquennale si è recentemente espressa la *Commissione tributaria regionale del Lazio* la quale nella **sentenza n. 438/14/10** ha affermato che qualora il socio di una cooperativa edilizia **trasferisca la proprietà della prima casa prima che siano trascorsi cinque anni dal rogito notarile** senza acquistare (entro l'anno seguente) un altro immobile, decade dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

I **cinque anni** infatti, **non decorrono** né dall'assegnazione dell'alloggio né dal pagamento dello stesso immobile, bensì **dalla stipula del rogito notarile**, data da cui decorreranno anche tutti gli altri obblighi fiscali.

Brevemente riassumiamo il processo che si è così svolto:

-

le Entrate di Roma notificavano un avviso di liquidazione ritenendo che per l'acquirente fosse decaduto il diritto alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa; secondo l'ufficio, infatti, l'immobile era stato rivenduto nel quinquennio senza che fosse acquistato nell'anno successivo un altro appartamento da adibire ad abitazione principale; questo precludeva il diritto alle agevolazioni fiscali indebitamente godute, agevolazioni fiscali che dovevano essere restituite;

-

opponendo la pretesa erariale, il contribuente aveva sostenuto che i cinque anni necessari per la conferma delle agevolazioni fiscali dovessero decorrere dall'intervenuto possesso in seguito all'assegnazione ed al pagamento dell'immobile. Secondo il ricorrente infatti, sia il quinquennio, come del resto il pagamento delle imposte, dovevano decorrere dalla data di assegnazione dell'alloggio e dal suo godimento, e non dal rogito notarile.

Sentenza 438/14/10 Ctr Lazio

I giudici regionali del Lazio,

-

hanno confermato la decisione dei giudici provinciali che avevano rigettato il ricorso del contribuente,

-

hanno recepito le direttive impartite in tema di Ici dalla Cassazione nella sentenza n.21451/09.

Il collegio ha, infatti, stabilito che l'assegnatario con patto di futura vendita, nonché titolare di un diritto di godimento dell'immobile **non è soggetto passivo d'imposta, almeno sino a quando non sia formalizzato l'atto pubblico.**

Vengono fissati così, solo dalla data dell'atto pubblico **gli oneri fiscali e la decorrenza del quinquennio utile per la maturazione delle agevolazioni.**

Gli adempimenti fiscali in capo ai soci delle citate cooperative (relativamente agli alloggi assegnati) avranno quindi **decorrenza fiscale dall'atto pubblico di trasferimento**, a nulla rilevando il fatto del relativo pagamento del prezzo, dell'assegnazione dell'alloggio o del mero intervenuto godimento.

19 ottobre 2010

Antonio Gigliotti

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l