

Il commercialista telematico

Agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" (in generale);

Casi controversi: gli immobili acquistati dai coniugi in comunione legale e la necessità delle dichiarazioni previste dalla legge (nota 2 bis all'art.1 della Tariffa parte prima dell'imposta di Registro), a cura di entrambi i coniugi nell'atto di acquisto.

a cura Rag. Roberto Mazzanti

Le conclusioni dell'indagine:

Dopo aver raccolto il materiale che i lettori hanno gentilmente inviato e sviluppato ulteriori ricerche in proposito, possiamo chiudere la quindicesima indagine, aperta il 2 dicembre scorso su questo sito.

In questo lavoro tratteremo della cosiddetta **prima casa** e delle agevolazioni ad essa relative in materia di **Iva e Imposta di Registro**.

Inoltre tratteremo anche alcuni casi controversi, tra cui la necessità delle dichiarazioni "di rito" a cura di entrambi gli acquirenti, se questi sono coniugi in comunione legale.

Inquadramento generale

Prima di affrontare le conclusioni, giova inquadrare brevemente l'argomento in generale.

L'agevolazione "prima casa" è un abbattimento dei costi fiscali di acquisto del fabbricato da adibire a propria abitazione principale e la ritroviamo sia nel testo unico dell'Imposta di Registro che nel testo dell'Iva.

Ai fini dell'Imposta di Registro, essa si trova nella nota II bis all'art.1 della Tariffa parte prima.

Eccone il testo integrale:

II-bis) 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non 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;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992,

Il commercialista telematico

n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75 e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o 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. 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 deve recuperare 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, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. 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.

Queste sono dunque le condizioni per ottenere l'agevolazione ai fini dell'Imposta di registro, la quale consiste nel pagare l'aliquota del 3% invece che del 7%. Oltre ad avere imposte ipocatastali in misura fissa invece che in percentuale.

Sostanzialmente, le condizioni possono essere così riassunte :

1. che il fabbricato, non di lusso, da acquistare sia ubicato nel Comune in cui si ha o si vuole **stabilire la propria residenza**, entro 18 mesi dall'acquisto; se questo termine non viene rispettato per cause di forza maggiore, l'agevolazione spetta comunque (risoluzione 01.02.2002 n.35/e); oppure che il fabbricato sia situato nel Comune **in cui si lavora**. **Attenzione: mentre il requisito della residenza al momento dell'acquisto può anche non esser soddisfatto, tant'è che si hanno 18 mesi a disposizione per farlo, per quanto riguarda i motivi di lavoro essi devono già essere presenti al momento dell'atto di compravendita dell'immobile. Tant'è che solo la dichiarazione circa la residenza e non l'altra va resa –a pena di decadenza- nell'atto di acquisto del fabbricato.**
2. la mancanza di diritti reali di godimento –anche insieme al coniuge in comunione legale o convenzionale- su altre “case di abitazione” nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare. **Attenzione: a differenza di quanto sotto riportato, il possesso dei diritti reali di cui sopra, in comunione con altri soggetti diversi dal coniuge non preclude il diritto all'agevolazione.**
3. la mancanza di diritti reali di godimento – neppure per quote di essi e nemmeno in comunione legale con il coniuge- su altri immobili, in Italia, acquistati con le agevolazioni prima casa.

La sussistenza delle condizioni 2 e 3 va dichiarata davanti al Notaio ed inserita nel rogito.

Tutte le agevolazioni appena viste si perdono nel caso di rivendita della “prima casa” entro 5 anni dall'acquisto, se entro 1 anno dalla rivendita non si “riacquista una seconda - prima casa”.

Il commercialista telematico

Nel caso di rivendita entro il quinquennio anche della “seconda -prima casa” la revoca delle agevolazioni godute su questa è automatica anche nel caso di successivo acquisto entro l’anno di un’altra “prima casa”. Questo perché è solo il primo “riacquisto” ad essere agevolabile e non anche il secondo.¹

Ai fini Iva, l’agevolazione prima casa consiste nella possibilità di godere dell’aliquota agevolata del 4% in luogo del 10% (aliquota normale) o del 20% (aliquota per i fabbricati di lusso).

La caratteristica particolare dell’agevolazione Iva, consiste nella possibilità di applicare il 2° comma della Nota II bis, ossia rendere le dichiarazioni Ivi previste già al momento del preliminare; va inoltre ricordato come, in caso di costruzione di prima casa su terreno del committente, **essendo l’effetto traslativo anticipato al momento della costruzione stessa**² tutte le condizioni previste dalla legge devono sussistere ad ogni stato avanzamento lavori coperto con fatturazione al 4%.

La comunione legale dei coniugi e le agevolazioni prima casa

La comunione legale dei coniugi (artt.177-214 c.c.) entra in gioco nell’agevolazione prima casa attraverso le condizioni b) e c) della Nota II bis.

Sostanzialmente, gli acquisti e le cessioni compiute dai coniugi in regime di comunione si riflettono sulle agevolazioni come se si trattasse di una sola persona. Entrambi i coniugi, perciò, devono possedere i requisiti necessari per godere delle agevolazioni; se uno dei due non li ha, l’altro però non perde per questo il diritto a goderne, limitatamente al suo 50%.

Questo in applicazione del dettato civilistico, ossia in osservanza delle norme del Codice Civile, il quale dispone all’art.180 il regime di amministrazione proprio della Comunione:

- a) per l’**ordinaria amministrazione** = ciascun coniuge può provvedere disgiuntamente dall’altro;
- b) per la **straordinaria amministrazione**³ = devono provvedere entrambi i coniugi in modo congiunto.

La differenza tra atti di ordinaria e atti di straordinaria amministrazione consiste in modo principale nella diversa finalità dei due tipi, laddove l’ordinaria amministrazione tende a gestire il patrimonio presente e/o ad aumentarlo attraverso nuove acquisizioni, che non ne snaturino però la finalità, la straordinaria amministrazione invece tende a modificare profondamente la composizione del patrimonio attraverso la vendita di suoi cespiti.

Per questo motivo, l’art.177 si preoccupa di inserire tra gli atti di ordinaria amministrazione gli acquisti compiuti dai coniugi insieme o separatamente, durante il matrimonio.

Ciò significa che mentre per vendere un fabbricato occorre il consenso e l’intervento di entrambi i coniugi alla vendita, per l’acquisto occorre l’intervento di uno solo tra essi, presumendosi delegato dall’altro. Tant’è che quando non si vuol far entrare un immobile nella comunione legale dei beni, occorre che uno dei coniugi intervenga nell’atto per dichiarare che rinuncia ai suoi diritti sul bene, essendo questo compreso nelle previsioni dell’art.179 c.c..⁴

¹ In senso conforme: Angelo Busani – Esperto Risponde Sole 24 ore del 18.12.2006.

² Principio di accessione.

³ Ma anche per gli atti concernenti i diritti personali di godimento (da non confondere con quelli reali).

⁴ Lettere c) d) f) = beni strettamente personali e simili.

Il commercialista telematico

La comunione legale tra coniugi e le dichiarazioni di cui alla nota 2 bis

Detto tutto quanto sopra, ora dobbiamo affrontare un caso controverso; marito e moglie in regime di comunione legale dei beni acquistano un fabbricato con le agevolazioni prima casa, attraverso un rogito notarile in cui però interviene e rende le dichiarazioni di cui alla Nota II bis il solo marito.

Il Notaio infatti non ritiene che sia necessario, né ai fini civili, né a quelli fiscali, che anche la moglie dichiari di essere in possesso di tutti i requisiti di cui alla legge tributaria e sottoscriva l'atto di acquisto.

Ricordo che stiamo parlando dell'acquisto dell'abitazione con le agevolazioni e non di una vendita. Questo è molto importante sottolinearlo, in quanto va tenuto presente che **l'acquisto è un atto di ordinaria amministrazione mentre la vendita no.**

Che succede ? Capita che l'Ufficio delle Entrate emetta un avviso di liquidazione per recuperare il 50% della differenza di imposta di registro non versata, in quanto "storna" le agevolazioni riferibili alla moglie, perché non intervenuta in atti e senza perciò aver reso le dichiarazioni di rito.

Poteva farlo ?

Il sottoscritto ritiene che il Notaio abbia effettivamente compiuto **un atto di imprudenza** nel non far sottoscrivere l'acquisto alla moglie —parte acquirente in comunione legale con il marito — mettendo **gravemente a rischio l'aspetto fiscale** dell'operazione. Oltretutto senza nessuna ragione, visto che la signora si era recata presso lo Studio Notarile insieme al marito e non si trovava perciò in una situazione di particolare impedimento; addirittura era "sul posto", potremmo dire.

Tuttavia, ritengo anche di fronte ad un avviso di liquidazione basato unicamente su questa motivazione ci si possa difendere con questi argomenti:

- a) presenza di una **delega implicita dalla moglie al marito** per rendere tali dichiarazioni fiscali, in applicazione dell'art.177 c.c.. Si può quindi presumere che la moglie abbia delegato al marito non solo gli aspetti più propriamente civilistici dell'acquisto ma anche quelli fiscali.
- b) **La comunione tra i coniugi ha una sua soggettività passiva distinta**; per cui se il Notaio in atto ha citato la "parte acquirente" come rappresentata dal marito, che dichiara di essere in comunione legale con la moglie, è la comunione stessa ad aver acquistato e quindi entrambi i coniugi. A questo punto, siccome la nota II bis prescrive che sia l'acquirente (e non ogni singolo acquirente) a dover rendere le dichiarazioni, possiamo ritenere che queste siano state rese da entrambi i coniugi attraverso la comunione legale, rappresentata come sopra.
- c) **La mancanza di alcune dichiarazioni di cui alla nota II bis non comporta alcuna decadenza**; va notato infatti come sia solo la dichiarazione di cui alla lettera a) della nota II bis (cioè quella di voler stabilire la residenza nel territorio di un dato Comune) a dover essere resa "a pena di decadenza". Le altre, di cui alle lett. b) e c) non sono dovute "a pena di decadenza". La mancanza delle altre due dichiarazioni non giustificherebbe quindi l'emissione "sic et simpliciter" dell'avviso di liquidazione, ma obbligherebbe l'Ufficio a svolgere i propri accertamenti.
- d) **La lacuna dichiarativa può essere colmata anche in sede contenziosa**; la circolare 12.08.05 n.38 ha ammesso l'utilizzo del c.d. "atto integrativo" quando le dichiarazioni di rito per ottenere l'agevolazione prima casa non siano state rese nell'atto originario di compravendita. Tuttavia l'integrazione dovrebbe avere — secondo l'Agenzia- la forma di atto pubblico, in quanto necessaria ad integrare quest'ultimo. Non si vede però come mai, visto che si tratta di dichiarazioni circa uno stato oggettivo e soggettivo del patrimonio di una persona. Dichiarazioni per cui il Codice Civile non prescrive alcuna forma (art.1350). Quindi, a mio avviso, sarebbe sufficiente qualsiasi atto scritto (vertendosi in materia immobiliare) tra cui anche un

Il commercialista telematico

ricorso. Sarebbe perciò sufficiente la firma della moglie, assente allora in atti, in calce al ricorso, per dichiarare – ora per allora- di aver diritto alle agevolazioni prima casa, essendo in possesso di tutti i requisiti previsti a questo fine dalla nota Il bis più volte citata, lettere a), b) e c) e di non aver mutato nel frattempo tali condizioni oggettive e soggettive.

Va sottolineato come i motivi che ho esposto sono di carattere “non confermato” da sentenze e men che meno da circolari o altre interpretazioni. Per cui non bisogna commettere l'errore di ritenere di aver trovato la chiave di volta.

Tuttavia mi sembrano validi motivi per contrastare una prassi dell'Agenzia delle Entrate eccessivamente rigida in materia.

Fine.

Ray Roberto Mazzanti

Commercialista

(Studio.rmazzanti@libero.it)

dicembre 2006