

LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IL QUADRO NORMATIVO E DI PRASSI

di **Francesco Buetto**

Come è noto, con la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013 l’Agenzia delle Entrate ha diramato un corposo vademecum in materia di imposta di registro, per venire incontro diverse difficoltà interpretative riscontrate dagli operatori.

In questo nostro intervento affrontiamo la problematica delle agevolazioni prima casa, alla luce dei chiarimenti forniti.

Quadro giuridico

Il regime agevolativo previsto per l’acquisto della prima casa, introdotto dalla legge n. 168 del 1982, è disciplinato dall’articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR, e dalla relativa nota II-bis.

Con decorrenza dal 1° gennaio 2000, l’aliquota agevolata dell’imposta di registro si applica nella misura del 3% (e non più del 4%). La tassazione applicabile per l’acquisto della prima casa è, pertanto, la seguente:

TIPOLOGIA DI IMPOSTA	IMPOSTA DOVUTA
Imposta di registro	3%
Imposta ipotecaria	Euro 168,00
Imposta catastale	Euro 168,00
Imposta di bollo	Euro 230,00

Se la cessione è soggetta ad IVA, troverà applicazione l’aliquota agevolata IVA del 4% (v. Tabella A, parte II, n. 21, allegata al DPR n. 633 del 1972); per la registrazione dell’atto, saranno altresì dovute, le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa:

TIPOLOGIA DI IMPOSTA	IMPOSTA DOVUTA
Imposta sul valore aggiunto	4%
Imposta di registro	Euro 168,00
Imposta ipotecaria	Euro 168,00
Imposta catastale	Euro 168,00
Imposta di bollo	Euro 230,00

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa trova applicazione per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse.

I requisiti di carattere soggettivo ed oggettivo per fruire dell'agevolazione sono i seguenti:

A) l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal D.M. 2 agosto 1969 (v. G.U. n. 218 del 27 agosto 1969). Già la circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, ha precisato che non assume rilevanza la classificazione catastale del bene immobile trasferito, in quanto la natura lussuosa o meno dello stesso determinata in base ai parametri fissati dal citato D.M. del 2 agosto 1969;

B) l'immobile deve essere ubicato:

- nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza deve ritenersi avvenuto nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento (v. circolare n. 38/E del 2005).

- se diverso, nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;

- se l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, nell'intero territorio nazionale purché l'immobile sia Acquisito come prima casa sul territorio italiano. La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata dall'interessato mediante autocertificazione resa nell'atto di acquisto, ai sensi dell'art. 46 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, recante disposizioni in materia di "*dichiarazioni sostitutive*

di certificazioni”. Ai sensi dell’art. 66, c. 1, della L. 21 novembre 2000, n. 342, ai fini della determinazione dell’aliquota relativa all’imposta di registro ed all’imposta sul valore aggiunto da applicare ai trasferimenti di unità abitative non di lusso acquistate dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, non è richiesta la condizione della residenza nel Comune ove sorge l’unità abitativa;

C) l’acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del comune ove è situato l’immobile da acquistare;

D) l’acquirente non deve 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 prima casa.

Qualora il contribuente non abbia reso nell’atto di acquisto le dichiarazioni aventi ad oggetto il rispetto delle condizioni previste per godere dell’agevolazione, è possibile effettuare un successivo atto integrativo, redatto secondo le medesime formalità giuridiche del precedente, nel quale dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi richiesti per usufruire delle agevolazioni prima casa (v. risoluzione 2 ottobre 2006, n. 110/E, circolare n. 38/E del 2005).

In caso di cessioni soggette ad IVA, il comma 2 della nota II-*bis* all’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, prevede che le dichiarazioni concernenti la sussistenza delle condizioni di cui ai punti B), C) e D), 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.

L’agevolazione spetta anche se l’immobile viene acquistato da un minore non emancipato o da altri incapaci purché sussistano tutti i requisiti richiesti dalla legge, compreso quello della residenza.

Decadenza dall'agevolazione prima casa

L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se:

- le dichiarazioni previste dalla legge (cioè quelle di cui ai punti B), C) e D) del paragrafo precedente) sono mendaci;
- non trasferisce la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto; il mancato trasferimento della residenza nel comune entro 18 mesi comporta la decadenza dall'agevolazione anche nell'ipotesi in cui il soggetto ceda l'immobile prima che sia decorso il termine dei diciotto mesi. La circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, ha precisato che *“la dichiarazione di intento, consistente nella manifestazione della volontà di stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato, espressa nell'atto di trasferimento, costituisce vero e proprio obbligo dell'acquirente sancito con la decadenza dalle agevolazioni. Da tale dichiarazione consegue l'onere per l'acquirente di trasferire effettivamente la residenza, entro il termine di diciotto mesi a pena di decadenza, nel comune in cui è situato l'immobile acquistato e di darne prova all'ufficio spontaneamente o a richiesta”*. Il trasferimento della residenza nel termine di legge (v. ordinanza Corte di Cassazione n. 4321 del 2009) è requisito costitutivo del diritto all'agevolazione, per cui il mancato adempimento dell'obbligo di trasferimento fa venir meno il diritto all'agevolazione;
- trasferisce, con atto a titolo oneroso o gratuito, l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Non si decade dalle agevolazioni se entro un anno dal trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un immobile da adibire ad abitazione principale (v. risoluzione 16 marzo 2004, n. 44/E).

In tal caso, per non incorrere nella decadenza dal beneficio è richiesto che entro l'anno dall'alienazione venga ad esistenza il fabbricato destinato ad abitazione principale. Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso entro l'anno venga ad esistenza, cioè acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura per evitare di incorrere nella decadenza.

In caso di decadenza:

- è dovuta la differenza tra le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30% delle stesse imposte, ed il pagamento degli interessi di mora;
- se la cessione è soggetta ad IVA, l'Ufficio procederà al recupero nei confronti degli acquirenti della differenza d'imposta non versata (ossia la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), nonché irrognerà una sanzione pari al 30% della differenza medesima, e richiederà il pagamento degli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del TUR.

Sul punto, la circolare n.18/2013 richiama una serie di precedenti interventi di prassi con i quali erano state fornite precise indicazioni esplicative:

- con risoluzione 6 ottobre 2003, n. 192/E, è stato precisato che la sanzione non può essere irrogata quando il contribuente che abbia alienato entro il quinquennio l'immobile acquistato coi benefici della prima casa provveda ad acquistare entro un anno da detta alienazione un'altra casa da destinare a propria abitazione principale e la adibisca a tale scopo entro un termine ragionevole e, comunque entro un termine non superiore a quello triennale di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio;
- 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, invece, 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;

- con risoluzione 31 ottobre 2011, n. 105/E, è stato chiarito che l'acquirente che ha dichiarato nell'atto di voler trasferire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, e si trova, prima della scadenza dei 18 mesi, nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto dell'immobile. A tal fine è tenuto a presentare un'apposita istanza all'Ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare la dichiarazione di intenti espressa in atto di voler trasferire la residenza e richiedere la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. L'istanza deve essere presentata sia nel caso in cui l'atto sia stato assoggettato ad imposta di registro che per quelli assoggettati ad IVA. L'ufficio procederà poi alla notifica di apposito avviso di liquidazione dell'imposta dovuta oltre che degli interessi calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto di compravendita; non è invece dovuta la sanzione pari al 30%, in quanto, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'atto, non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione. Decorso il termine di 18 mesi, l'acquirente che non abbia provveduto a trasferire la residenza o a presentare all'ufficio un'istanza per revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, incorre nella decadenza dall'agevolazione e sarà pertanto tenuto a corrispondere la differenza di imposta, gli interessi e la sanzione, che saranno liquidati dall'Ufficio. Ricorrendone i presupposti, il contribuente potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso, beneficiando di una riduzione della sanzione;
- con la risoluzione 27 dicembre 2012, n. 112/E, è stato chiarito che il contribuente che non intende adempiere all'impegno di procedere all'acquisto di un nuovo immobile è tenuto a presentare una apposita istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto di vendita dell'immobile acquistato con agevolazione prima casa. Con tale dichiarazione il soggetto interessato manifesta espressamente la sua intenzione di non voler procedere all'acquisto di un nuovo immobile entro i dodici mesi e richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. In questo caso, il contribuente sarà tenuto al versamento della differenza tra l'imposta pagata e quella ordinariamente dovuta, oltre al pagamento degli interessi. Decorso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile senza che il contribuente abbia proceduto all'acquisto di un nuovo

immobile ovvero abbia comunicato al competente ufficio dell’Agenzia delle entrate l’intenzione di non procedere al nuovo acquisto, si verifica la decadenza del beneficio prima casa goduto al momento del primo acquisto. In tal caso, l’interessato può, comunque, beneficiare, in presenza dei requisiti richiesti, dell’istituto del ravvedimento di cui all’art. 13 del decreto legislativo n. 472 del 1997, che dispone, al comma 1, che *“La sanzione è ridotta, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l’autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza”*.

L’applicazione dell’agevolazione prima casa alle pertinenze

Ai sensi del comma 3 della Nota II-bis all’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, 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 unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali:

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

Le pertinenze rientranti nelle suddette categorie catastali possono beneficiare dell’agevolazione in parola, se sono destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell’acquisto agevolato.

Sottolinea la circolare n.18/2013 che l’elencazione delle categorie catastali deve reputarsi tassativa e, per tale ragione, l’agevolazione in parola compete esclusivamente per non più di una delle pertinenze ricadenti nelle citate categorie catastali.

Il requisito della *“destinazione a servizio”* è un elemento essenziale e che, per soddisfare tale requisito, è necessario che la pertinenza sia posta in prossimità dell’abitazione principale acquistata con l’agevolazione prima casa .

Naturalmente, sono escluse le pertinenze poste a servizio di un bene non acquistato con le agevolazione, fatte salve le seguenti eccezioni:

- pertinenze di abitazioni acquistate da imprese costruttrici senza applicazione dell'aliquota IVA agevolata perché poste in essere prima del 22 maggio 1993;
- pertinenze poste al servizio di un bene non agevolato in quanto acquistato prima dell'entrata in vigore della legge 22 aprile 1982, n. 168 che ha introdotto l'agevolazione in questione (circolare n. 31/E del 2010);
- pertinenza di immobile acquisito allo stato rustico, per il quale non si è fruito dell'agevolazione prima casa, se all'epoca dell'acquisto sussistevano, comunque, le condizioni soggettive ed oggettive richieste ai fini della fruizione dell'agevolazione (v. circolare n. 31/E del 2010).

Il *vademecum* pubblicato ricorda che con circolare n. 38/E del 2005, è stato precisato che le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) della Nota II-*bis* devono ricorrere anche nell'ipotesi in cui le pertinenze siano state acquistate con atto separato, qualora le stesse siano destinate in modo durevole a servizio ed ornamento dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato dell'agevolazione. Inoltre, viene precisato che le aree scoperte pertinenziali devono essere censite al Catasto Urbano unitamente al bene principale. Non possono, pertanto, essere estese le agevolazioni ai terreni che non siano graffiati al fabbricato abitativo, poiché rappresentano un'unità a sè stante censita autonomamente in Catasto.

Con riferimento al caso della rivendita nel quinquennio di una pertinenza acquistata usufruendo dell'agevolazione prima casa, la citata circolare n. 31/E del 2010, ha precisato che:

- in base a quanto previsto dal comma 4 della nota II-*bis* dell'art. 1 della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR, il riacquisto deve riguardare *“un altro immobile da adibire a propria abitazione principale”*;
- l'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 accorda il credito d'imposta qualora, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione *prima casa* venga acquistata un'altra casa di abitazione non di lusso, beneficiando dello stesso regime di favore.

Pertanto, sia in ordine alla conferma dell'agevolazione prima casa di cui al menzionato comma 4 della nota II-*bis* all'articolo 1, sia in ordine alla possibilità di

fruire del credito d'imposta, il requisito essenziale è che il riacquisto abbia ad oggetto un altro immobile abitativo.

Nell'ipotesi, pertanto, di vendita nel quinquennio dell'immobile agevolato, l'acquisto di un bene diverso dalla casa da destinare ad abitazione principale non soddisfa le condizioni poste dalla norma per la conferma dell'agevolazione in questione.

Ipotesi particolari

La circolare n.18/2013 si sofferma su tutta una serie di ipotesi particolari (alcune già oggetto di precedenti interventi di prassi o giurisprudenziali).

- **Acquisto effettuato nel comune in cui si svolge la propria attività:** va ricompresa ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportive (circolare 2 marzo 1994, n. 1).
- **Soggetto trasferito all'estero:** le agevolazioni spettano alla persona trasferita all'estero per ragioni di lavoro che acquisti l'immobile nell'ambito territoriale del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. L'ipotesi in argomento è riferibile al solo rapporto di lavoro subordinato, con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto, e che lo stesso può essere instaurato anche con un soggetto che non necessariamente rivesta la qualifica di imprenditore.
- **Cittadino italiano emigrato all'estero:** il contribuente che sia cittadino italiano emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale, fermi restando gli altri requisiti prima casa.
- **Deroga all'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi:** l'obbligo di stabilire la residenza, entro 18 mesi, nel Comune dove avviene l'acquisto, può essere derogato esclusivamente nell'ipotesi in cui il trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopravvenute in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto.
- **Forza maggiore:** l'ipotesi della forza maggiore ricorre quando sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità (v. risoluzione 10 aprile 2008, n. 140/E).

- **Obbligo di residenza nel Comune in cui s'intende effettuare l'acquisto:** non è sufficiente avere la dimora nel Comune dove si effettuerà l'acquisto agevolato ma occorre la residenza o l'intenzione di trasferirla entro 18 mesi, salvo i casi precedentemente citati (v. risoluzione n. 76/E del 2000).
- **Termine entro il quale stabilire l'abitazione principale:** se l'acquirente procede, entro un anno dalla vendita, al riacquisto di altra abitazione da destinare ad abitazione principale, non decade dall'agevolazione fruita in sede di acquisto. La normativa non fissa, però, un limite temporale entro il quale il contribuente è tenuto a fissare nel nuovo immobile la propria abitazione principale. In ogni caso, l'acquirente non deve dilazionare eccessivamente il suo proposito di trasloco, anche in presenza di diritti di godimento di terzi vantati sulla nuova abitazione e, comunque, non oltre i tre anni previsti per l'accertamento ed il recupero eventuale delle imposte (v. risoluzione 6 ottobre 2003, n. 192/E).
- **Titolarità di nuda proprietà su altra abitazione:** l'agevolazione prima casa compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge. In tal caso, infatti, il nudo proprietario non ha il possesso dell'immobile, che fa capo all'usufruttuario. Tuttavia, il beneficio in esame spetta solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza delle agevolazioni prima casa, fatta salva l'ipotesi in cui il nudo proprietario acquisti l'immobile dall'usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e proprietà (v. circolare n. 38/E del 2005).
- **Comunione con soggetti diversi dal coniuge:** è possibile godere dell'agevolazione prima casa se si è titolari in comunione con soggetti diversi dal coniuge di diritti reali su beni immobili anche se situati nel medesimo comune in cui si intende procedere al nuovo acquisto, a condizione che detti diritti non siano stati acquistati fruendo dell'agevolazione prima casa.
- **Abitazione non di lusso censita in A/1, A/8 e A/9:** l'agevolazione non può essere negata sulla base della mera classificazione catastale, che, in quanto tale, non ha rilevanza sulla tassazione agevolata. Difatti, rileva la natura lussuosa o meno dello stesso, in base ai parametri enunciati dal DM 2 agosto 1969.
- **Fabbricato rurale:** in presenza dei requisiti previsti, trova applicazione l'agevolazione purché il fabbricato, o una porzione dello stesso, sia idoneo all'utilizzo residenziale e non costituisca pertinenza di un terreno agricolo (v. circolare n. 38 del 2005).

- **Acquisto di casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione:** in presenza di tutti i requisiti previsti, l'agevolazione spetta anche all'acquirente di immobile in corso di costruzione di un appartamento che non abbia, una volta ultimato, caratteristiche di lusso.
- **Acquisto reiterato di quote sullo stesso immobile:** qualora il titolare di una quota di diritti immobiliari, acquistato usufruendo delle agevolazioni, proceda all'acquisto di un'ulteriore quota dello stesso immobile, può giovare dell'agevolazione tributaria, purché ricorrano le altre condizioni previste dalla specifica normativa agevolativa.
- **Coniugi in regime di comunione legale:** nel caso in cui due coniugi, in regime di comunione legale, acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale ma solo uno dei due posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione prima casa (in quanto, ad esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, vale a dire limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti. L'acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni comporta l'esclusione dall'agevolazione per entrambi i coniugi di tutti i successivi acquisti di case di abitazione. Parimenti, è esclusa l'applicabilità dell'agevolazione in parola anche in caso di titolarità, in comunione col coniuge, di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui si intende acquistare un nuovo immobile. Se, invece, il precedente acquisto agevolato è stato effettuato da uno dei coniugi in situazioni che permettono di escludere la comproprietà (art. 177 c.c.), l'altro coniuge, cioè quello che non ha fruito dell'agevolazione, può beneficiare del regime di favore per l'acquisto in comunione legale di una casa di abitazione non di lusso per la quota a lui attribuita in presenza delle condizioni cd. prima casa (v. circolare n. 38/E del 2005).
- **Acquisto di appartamenti contigui e ampliamento:** l'agevolazione prima casa spetta anche in caso di acquisto contemporaneo di immobili contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici prima casa e finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa. L'abitazione risultante dall'unione di detti immobili deve mantenere le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969. Nel caso di acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione già posseduta, il contribuente non

dovrà rendere la dichiarazione di non possedere altro immobile o quota di immobile acquistato coi benefici prima casa (v. circolare n. 38 del 2005).

- **Acquisto di terreno edificabile sul quale costruire la prima casa:** non s'incorre nella decadenza dall'agevolazione in parola, qualora, entro un anno dalla vendita del precedente immobile acquistato con le agevolazioni, si acquisti un terreno (non con le agevolazioni prima casa perché non è prevista tale possibilità) sul quale costruire la propria abitazione principale. Non basta acquisire il terreno, ma si ha l'obbligo di realizzare un fabbricato (non occorre aver terminato la costruzione l'immobile, essendo sufficiente che nel termine di un anno il fabbricato sia venuto ad esistenza, e cioè, che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e che sia ultimata la copertura - v. circolare n. 38 del 2005; risoluzione 16 marzo 2004, n. 44).
- **Acquisto prima casa mediante sentenza dichiarativa di usucapione:** il contribuente che acquisti un fabbricato mediante sentenza dichiarativa di usucapione, può usufruire dell'agevolazione prima casa, limitatamente all'imposta di registro, a condizione che renda, nell'atto introduttivo, o nel corso del giudizio le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) della nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR (v. risoluzione 20 marzo 2012, n. 25/E).
- **Decadenza parziale dovuta alla vendita della nuda proprietà:** si decade parzialmente dall'agevolazione in parola, qualora si venda esclusivamente la nuda proprietà dell'immobile acquistato con l'agevolazione (v. risoluzione 8 agosto 2007, n. 213/E).
- **Riacquisto entro un anno a qualsiasi titolo:** non si decade dall'agevolazione prima casa, ed inoltre si ha diritto al credito d'imposta in argomento, qualora si riacquisti a titolo oneroso, entro un anno, un'altra abitazione (a qualsiasi titolo) da adibire a propria abitazione principale. L'espressione ampia include, tra gli atti che possono beneficiare del credito di imposta, anche gli acquisiti di un nuovo immobile mediante assegnazione provvisoria in via esclusiva a proprietà divisa da parte di una cooperativa o l'acquisto sullo stesso di qualsiasi diritto reale di godimento. Il beneficio del credito è riconosciuto a condizione che sussistano i requisiti soggettivi ed oggettivi in capo all'acquirente, che li dichiari nel verbale di assegnazione da sottoporre a registrazione per avere data certa dell'assegnazione (v. risoluzione 11 luglio 2005, n. 87/E).

- **Credito d'imposta dovuto ad IVA agevolata prima del 22 maggio 1993:** prima di tale data, non era prevista un'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, al contrario di quanto previsto per gli acquisti soggetti ad imposta di registro. Pertanto, i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni prima casa. Tuttavia, detta circostanza non preclude il diritto a godere del beneficio del credito d'imposta previsto dall'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 qualora l'acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era in possesso dei requisiti richiesti per fruire delle agevolazioni prima casa. Ovviamente, il predetto credito non spetta se l'acquisto è avvenuto anteriormente all'entrata in vigore della disciplina agevolativa per la prima casa prevista dalla legge n. 168 del 1982 (v. circolare n. 19 del 2001).
- **Decadenza dovuta al riacquisto non a titolo oneroso:** si verifica la decadenza dalle agevolazioni prima casa, qualora il contribuente venda l'immobile agevolato, acquistato con i benefici in esame, prima dei 5 anni e non riacquisti a titolo oneroso entro l'anno un altro immobile da adibire a propria abitazione principale (v. circolare 26 gennaio 2001, n. 6; risoluzione 3 aprile 2008, n. 125).
- **Locazione dell'immobile agevolato:** la locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione in parola non comporta la decadenza, in quanto non si ha la perdita del possesso dell'immobile (Circolare n. 1/E del 1994).

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

L'art. 7, cc. 1 e 2, della legge n. 448 del 1998, prevede l'attribuzione di un credito d'imposta, che riveste carattere personale a favore di coloro che, dopo aver trasferito un immobile acquisito con agevolazione prima casa ai fini delle imposte di registro o dell'IVA, riacquistano a qualsiasi titolo entro un anno dalla alienazione, un'altra casa di abitazione non di lusso avente i requisiti previsti per fruire delle agevolazioni prima casa.

Il credito d'imposta spetta anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante contratto di appalto o di permuta, atteso che la norma prevede che l'acquisto del nuovo immobile possa avvenire a qualsiasi titolo.

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.

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà 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.

La circolare n. 19/E del 2001 ha già precisato che l'atto di acquisto dell'immobile dovrà contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR, l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito. Sarà, pertanto, necessario:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa, rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo;
- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le relative fatture;
- indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

Qualora l'acquisto del secondo immobile agevolato avvenga mediante contratto di appalto, per poter fruire del credito d'imposta, è necessario che il contratto di appalto sia redatto in forma scritta e registrato e che contenga le indicazioni sopra precisate.

Il credito d'imposta può essere utilizzato alternativamente:

- a) in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- b) 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;
- c) 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;
- d) in compensazione con altri tributi e contributi dovuti ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, tramite il modello F24.

Il credito d'imposta non dà luogo a rimborsi per espressa previsione normativa.

Per quanto attiene all'ipotesi *sub b)*, il legislatore, afferma la circolare n. 18/2013, con la dizione "*intero importo*" ha voluto escludere la possibilità di utilizzare il credito parzialmente e, quindi, portarlo in detrazione dalle imposte dovute su più atti o denunce di successione, presentati all'ufficio competente per la registrazione dopo la data di acquisizione del credito.

In tutti i casi in cui il credito d'imposta sia utilizzato per il pagamento dell'imposta di registro dovuta sullo stesso atto o su altro atto, il contribuente deve versare una somma pari alla differenza tra l'importo da corrispondere per la registrazione dell'atto e il credito d'imposta.

Al credito d'imposta in esame non si applica la disposizione dell'articolo 41, comma 2, del TUR, che prevede che "*l'ammontare dell'imposta principale non può in nessun caso essere inferiore alla misura fissa indicata nell'articolo 11 della tariffa, parte prima...*". Pertanto, può accadere che l'importo da versare risulti inferiore all'importo di € 168 o può, altresì, verificarsi che nulla sia dovuto in quanto le imposte dovute sull'atto sono comunque assolte con la compensazione del credito in argomento.

Il credito di imposta si prescrive in 10 anni; la prescrizione comincia a decorrere dalla data in cui sorge il credito di imposta, che viene individuata nella data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato.

Il credito non spetta:

- a. se il contribuente sia decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto (in quanto ciò comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie e delle sanzioni, anche il recupero del credito eventualmente fruito);
- b. se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio prima casa;
- c. se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti richiesti per godere delle agevolazioni prima casa;
- d. 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.

2 settembre 2013

Francesco Buetto