



Studio n. 5-2016/T

## Novità in tema di condizioni per gli acquisti della “prima casa di abitazione” nella Legge di Stabilità 2016

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Tributari il 22 gennaio 2016

**Lo studio in sintesi (Abstract):** Il comma 55 dell'art. 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) modifica la disciplina dei trasferimenti della ‘prima casa’ di abitazione incidendo, sotto il profilo temporale, su una delle condizioni di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986, al fine di adeguare la suddetta disciplina alle attuali esigenze e difficoltà della contrattazione immobiliare.

Infatti, la nuova norma consente che la condizione relativa alla non preesistenza di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla lett. c) della Nota II-bis cit. si possa verificare anche successivamente al trasferimento agevolato, considerando egualmente meritevole del trattamento di favore, rispetto ad un nuovo acquisto, il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c) e l'alieni successivamente al suddetto nuovo acquisto, purché entro un anno.

Tale considerazione e la collocazione della disposizione nell'ambito della nota II-bis all'art. 1 della tariffa cit. inducono a ritenere tendenzialmente applicabile agli acquisti in essa contemplati la disciplina prevista sotto vari profili per i trasferimenti della ‘prima casa’ di abitazione..

\*\*\*

**Sommario:** 1. La novità normativa; 2. La condizione dell'alienazione entro l'anno; 3. L'applicabilità delle disposizioni di cui alla nota II-bis; 3.1 I requisiti oggettivi dell'abitazione; 3.2. Le condizioni di cui al comma 1; 3.3. Le pertinenze; 3.4 La decadenza; 4. L'acquisto dall'impresa costruttrice (o ristrutturatrice); 5. Il credito di imposta per l'acquisto della ‘prima casa’; 6. L'aliquota dell'imposta sostitutiva per i finanziamenti bancari a medio/lungo termine; 7. Gli acquisti per successione e donazione della ‘prima casa’; 8. Conclusioni.

\*\*\*

### 1. La novità normativa

Il comma 55 dell'art. 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) modifica la nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986, aggiungendo il comma 4-bis, ai sensi del quale «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».*

La disposizione, ai sensi del comma 999 dell'art. 1 della legge di stabilità 2016, è entrata in vigore il 1° gennaio 2016.

La nuova disposizione “rende più elastica la fruizione dell’agevolazione in parola senza determinare variazioni nel numero dei soggetti beneficiari” (cfr. relazione tecnica), tenendo evidentemente conto delle attuali esigenze del mercato immobiliare e dei conseguenti tempi e modi della contrattazione, considerato che spesso il contribuente, intenzionato ad alienare la propria “prima casa” per acquistarne un’altra, può trovarsi nella difficoltà di riuscire a concludere la vendita prima del nuovo acquisto.

Pertanto il nuovo comma 4-bis della nota II-bis cit. consente l’applicazione dell’aliquota del 2 per cento agli acquisti per i quali l’acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lett. c) della medesima nota II-bis, essendo cioè ancora titolare (pure per quote, ed anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un’altra abitazione già acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni <sup>(1)</sup> ivi elencate, anche qualora questa sia ubicata nello stesso Comune in cui si trova il nuovo immobile da acquistare (in tal senso, infatti, sembra possibile intendere l’inciso, contenuto nel comma 4-bis, secondo cui “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”).

## **2. La condizione dell’alienazione entro l’anno**

La condizione per l’applicazione dell’aliquota del 2 per cento è che il precedente immobile acquistato con le agevolazioni di cui alla lettera c) venga alienato entro un anno dal nuovo acquisto.

Il riferimento all’alienazione senza ulteriori specificazioni induce a ritenere che la stessa integri la condizione posta dal comma 4-bis in esame a qualunque titolo venga effettuata <sup>(2)</sup>.

In mancanza di tale alienazione nei dodici mesi, al nuovo acquisto si applica quanto previsto al comma 4 della nota II-bis, richiamo che deve intendersi alle conseguenze della decadenza. Pertanto l’imposta di registro è dovuta nella misura ordinaria (9 per cento), con applicazione degli interessi di mora e della sanzione amministrativa pari al 30 per cento <sup>(3)</sup>.

Qualora, entro il decorso dell’anno, l’acquirente non intenda più procedere all’alienazione dell’immobile preposseduto, ci si potrebbe interrogare sull’ammissibilità della presentazione di un’istanza all’ufficio per chiedere la riliquidazione dell’imposta assolta in sede di registrazione dell’acquisto di cui al comma 4-bis cit., evitando l’applicazione delle sanzioni, così come è stato consentito dall’Agenzia delle entrate per le ipotesi di mancato trasferimento della residenza nei



diciotto mesi e di mancato riacquisto entro l'anno a seguito dell'alienazione infranquinquennale (purché l'istanza sia presentata pendenti tali termini) <sup>(4)</sup>.

Il termine di decadenza per l'azione accertatrice degli uffici finanziari dovrebbe essere, ai sensi dell'art. 76 D.P.R. n. 131/1986, di tre anni decorrenti dal compimento dell'anno successivo all'acquisto, secondo i principi affermati dalla circ. n. 69/E del 2002 <sup>(5)</sup>, l'imposta recuperata dovrebbe avere natura complementare ed essere assistita, ai sensi dell'art. 2772 c.c., dal privilegio speciale sull'immobile oggetto dell'acquisto di cui al comma 4-bis (privilegio destinato ad estinguersi decorsi cinque anni dalla registrazione del suddetto acquisto, ex art. 56 D.P.R. n. 131/1986 <sup>(6)</sup>).

### **3. L'applicabilità delle disposizioni di cui alla nota II-bis**

Ciò posto per quanto riguarda il contenuto espresso della nuova disposizione introdotta dalla legge di stabilità 2016, occorre valutare, in considerazione della sua collocazione nell'ambito della nota II-bis e del richiamo all'aliquota del 2 per cento, se all'acquisto ivi previsto si applichi o meno integralmente il regime fiscale riservato agli acquisti della cd. prima casa di abitazione.

#### **3.1 I requisiti oggettivi dell'abitazione**

Il comma 4-bis – aggiunto nella nota II-bis all'art. 1 cit. – nel disporre l'applicazione dell'aliquota del 2 per cento non può che intendersi come richiamo al secondo periodo dell'art. 1 medesimo, relativo ai trasferimenti di «...*case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis*».

Ne consegue che oggetto dell'acquisto di cui al comma 4-bis deve essere una casa di abitazione con esclusione delle categorie catastali A1, A8 e A9.

#### **3.2 Le condizioni di cui al comma 1**

Il riferimento, contenuto nel comma 4-bis, alla verifica dei "*requisiti di cui alle lettere a) e b)*" del comma 1 della nota II-bis (seppure senza tener conto dell'immobile precedentemente acquistato con le agevolazioni di cui alla lett. c) comporta evidentemente che l'acquisto di cui al comma 4-bis possa usufruire dell'aliquota del 2 per cento se ricorrono le condizioni ivi previste <sup>(7)</sup>.

In altri termini, nel caso di acquisto di cui al comma 4-bis della medesima nota II-bis è necessario che:

##### ***a. ubicazione dell'immobile***

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. 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.

Peraltro si ricorda che il requisito della residenza nel Comune non è richiesto qualora l'acquirente faccia parte del personale delle Forze armate e delle Forze di polizia, ai sensi dell'art. 66 l. 21 novembre 2000, n. 342.

Rispetto alla ricorrenza di tale requisito non risulta agevole comprendere quale significato vada attribuito all'inciso di cui al comma 4-bis secondo il quale il requisito stesso va verificato *“senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c)”*.

Il suddetto inciso potrebbe essere inteso quale mera precisazione che, quanto alla residenza dell'acquirente, rilevi quella riferibile al Comune in cui è ubicato il nuovo immobile, con obbligo pertanto di trasferirvi la stessa anche laddove il precedente immobile agevolato fosse situato in un altro Comune. Ma volendo riconoscere all'inciso anche un significato precettivo, si potrebbe intendere tale precisazione nel senso che, qualora sia ancora pendente il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza nel Comune ove è situato l'immobile oggetto del precedente acquisto agevolato, lo stesso trasferimento non sia più necessario ai fini del mantenimento della relativa agevolazione <sup>(8)</sup>, qualora il nuovo immobile sia ubicato in un Comune diverso (ove il contribuente abbia o vi trasferisca la residenza).

Nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, non essendo richiesta la residenza nel Comune in cui si acquista l'immobile, ma che l'immobile sia acquistato come 'prima casa' sul territorio italiano, ai sensi del comma 4-bis l'emigrato può acquistare un nuovo immobile con le agevolazioni anche qualora abbia ancora la preesistenza di una altra 'prima casa' sul territorio italiano (purchè la alieni entro l'anno <sup>(9)</sup>).

#### ***b. non possidenza di altre abitazioni nel Comune***

nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge <sup>(10)</sup> 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, salva l'ipotesi in cui si tratti dell'abitazione già acquistata con le agevolazioni 'prima casa' di cui alla lett. c), che si intende alienare entro l'anno successivo.

Considerato, quindi, che ai sensi del comma 4-bis il requisito di cui alla lettera b) va verificato *“senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c)”*, non sembra che il regime agevolato possa essere concesso qualora l'acquirente acquisti un nuovo immobile essendo ancora titolare di un'altra abitazione situata nello stesso Comune e acquistata in regime ordinario oppure a titolo gratuito (e in quest'ultimo caso anche laddove ci si sia avvalsi del regime agevolato in materia di imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 69 della legge 21 novembre 2000 n.342, perché trattasi di agevolazioni diverse da quelle richiamate alla detta lettera c <sup>(11)</sup>).



Per effetto delle modifiche apportate alla nota II-bis ad opera della legge di stabilità 2016, quindi, le dichiarazioni che l'acquirente deve rendere nell'atto di acquisto per usufruire delle agevolazioni 'prima casa' sono diverse a seconda che questi sia o non sia già titolare di un'altra abitazione agevolata e che, nel primo caso, intenda o meno alienarla entro un anno; pertanto, appare opportuno che redazionalmente dall'atto di acquisto risulti in modo chiaro se si tratti di un acquisto ai sensi del comma 1 o del comma 4-bis.

### **3.3 Le pertinenze**

Ai sensi del comma 3 della nota II-bis *«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»*.

Nonostante il riferimento testuale alle *“agevolazioni di cui al comma 1”* ed alla sussistenza delle *“condizioni di cui alle lett. a), b) e c) del medesimo comma”* (da intendersi riferite all'abitazione) sarebbe irragionevole e asistemico negare l'applicabilità del regime di favore all'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze (nei limiti di cui al comma 3 cit.) dell'abitazione agevolata ai sensi del comma 4-bis.

Infatti, non solo può osservarsi come la nuova disposizione non indichi quale sia l'oggetto dell'acquisto, con ciò intendendo che sia lo stesso disciplinato negli altri commi della medesima nota II-bis, ma deve considerarsi soprattutto come il comma 4-bis disciplini un acquisto per il quale l'integrale realizzazione delle condizioni 'prima casa' (e, più precisamente, la sussistenza della condizione di cui alla lett. c, ed eventualmente quella di cui alla lett. b) può verificarsi successivamente, purché nel termine massimo di un anno. In altre parole, la novella incide semplicemente su una delle condizioni soggettive 'prima casa' sotto il profilo temporale, considerando egualmente meritevole del trattamento di favore rispetto ad un nuovo acquisto il contribuente che non abbia mai acquistato un'altra abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c), il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione e l'alieni prima di procedere al nuovo acquisto, il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c) e l'alieni successivamente al nuovo acquisto, purché entro un anno.

Quindi se si acquista con atto separato la pertinenza dell'abitazione, agevolata ai sensi del comma 4-bis, prima che l'immobile preposseduto sia alienato, le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) devono essere verificate ai sensi del comma 4-bis stesso; e dunque la condizione di cui alla lettera c) (e nei limiti più sopra esposti quella di cui alla lettera b) non deve essere verificata al



momento dell'atto di acquisto della pertinenza, sempre purché l'alienazione dell'abitazione agevolata preposseduta sia effettuata entro l'anno (dall'acquisto dell'abitazione).

### **3.4 La decadenza**

L'acquisto di cui al comma 4-bis è un acquisto della 'prima casa' di abitazione ai sensi della nota II-bis, e pertanto rispetto ad esso trova integrale applicazione il comma 4.

In altri termini le conseguenze di cui al comma 4 (imposta di registro dovuta nella misura del 9%, interessi di mora e sanzione del 30%) si applicano non solo nell'ipotesi della mancata alienazione entro l'anno dell'immobile agevolato preposseduto, ma anche nel caso di mancato trasferimento della residenza nei diciotto mesi dal nuovo acquisto, di mendacità della dichiarazione di cui alla lettera b (tenuto conto però evidentemente della deroga), di alienazione infraquinquennale del nuovo immobile non seguita dal riacquisto entro l'anno di un'altra abitazione da destinare ad abitazione principale<sup>(12)</sup>.

### **4. L'acquisto dall'impresa costruttrice (o ristrutturatrice)**

Si ritiene, dunque, che all'acquisto di cui al comma 4-bis sia applicabile la disciplina contenuta nella nota II-bis. Ciò premesso, occorre valutare se e in che misura siano applicabili le altre disposizioni normative relative agli acquisti della prima casa di abitazione.

Nell'ipotesi in cui l'acquisto di una nuova abitazione da parte di un contribuente ancora titolare di un altro immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni 'prima casa' di cui alla lettera c) della nota II-bis, sia imponibile agli effetti dell'iva, è da valutare se, in presenza degli altri requisiti e condizioni di cui alla nota II-bis, sia applicabile l'aliquota iva del 4%.

Il n. 21 tabella, parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972 dispone l'applicazione dell'aliquota nella misura del 4% alle cessioni «*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 alle condizioni di cui alla nota II-bis dovrebbe essere idoneo a ricomprendere anche l'acquisto per il quale la condizione di cui alla lettera c) non sussista al momento della cessione, purché entro l'anno l'immobile preposseduto venga alienato, secondo quanto disposto dal comma 4-bis della nota II-bis.

E, poiché la mancata alienazione dell'immobile preposseduto comporta l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 della nota II-bis, nell'ipotesi di un acquisto ex comma 4-bis assoggettato ad iva, «*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».*

### **5. Il credito imposta per l'acquisto della 'prima casa'**

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, l. n. 448/1998 *«ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota IIbis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso...».*

Testualmente, dunque, il credito spetta a chi acquisti, **entro un anno dall'alienazione** dell'immobile per il quale si è fruito dell'agevolazione, un'altra casa di abitazione in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis.

Se da un lato il rinvio alle condizioni di cui alla nota II-bis dovrebbe essere idoneo a comprendere anche l'acquisto di cui al comma 4-bis, da un altro lato, il dato cronologico dell'acquisto successivo all'alienazione potrebbe indurre a dubitare dell'applicabilità del beneficio.

Tuttavia, un'interpretazione sistematica dell'attuale disciplina degli acquisti della 'prima casa' di abitazione e delle relative condizioni, a seguito delle modifiche apportate dalla legge di stabilità 2016, porta a ritenere non essenziale, ai fini del riconoscimento del credito di imposta, la sequenza temporale di cui al citato art. 7 comma 1, sequenza che peraltro era l'unica possibile prima del 1° gennaio 2016 per poter usufruire anche rispetto al nuovo acquisto dell'agevolazione 'prima casa'.

In sostanza, considerato che la ratio del credito di imposta è da ravvisare nell'intento di favorire la sostituzione dell'immobile acquistato con l'agevolazione 'prima casa' con un altro più idoneo alle esigenze del contribuente, senza aggravii fiscali, sottoponendo cioè il contribuente ad un solo prelievo relativo alla 'prima casa', non duplicabile nel corso del tempo <sup>(13)</sup>, il suddetto credito deve essere riconosciuto, per la medesima ragione, anche qualora l'acquisto sia agevolato ai sensi del comma 4-bis.

Amnesso il credito di imposta occorre valutare se lo stesso sia utilizzabile secondo tutte le modalità indicate dall'art. 7 comma 2 l. n. 448/1998, e quindi anche a scomputo dell'imposta di



registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato ai sensi del comma 4-bis (a prescindere, quindi, dalla realizzazione della condizione della successiva alienazione).

Si ritiene che sia ragionevole una risposta positiva, in quanto così come il legislatore consente di usufruire dell'agevolazione 'prima casa' fin da subito, anche se il contribuente è ancora titolare di un'altra abitazione agevolata, condizionando il mantenimento dell'agevolazione stessa all'alienazione successiva, così si deve riconoscere fin da subito il credito di imposta, parimenti condizionando lo stesso all'alienazione successiva<sup>(14)</sup>.

#### **6. L'aliquota dell'imposta sostitutiva per i finanziamenti bancari a medio/lungo termine**

Nell'ipotesi di finanziamenti bancari a medio/lungo termine erogati per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili abitativi e relative pertinenze, l'aliquota dell'imposta sostitutiva di cui agli art. 15 e ss. D.P.R. n. 601/1973 si applica nella misura ordinaria dello 0,25% se ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, cit., (e la sussistenza delle stesse risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo).

Il rinvio alle condizioni di cui alla nota II-bis dovrebbe essere idoneo a ricomprendere anche l'acquisto per il quale la condizione di cui alla lettera c) non sussista al momento della cessione, purché entro l'anno l'immobile preposseduto venga alienato, secondo quanto disposto dal comma 4-bis della nota II-bis.

Nel caso l'alienazione non si verifichi potrebbe porsi un problema interpretativo di 'adeguamento' della normativa relativa al recupero della differenza dell'imposta sostitutiva e all'applicazione della sanzione, posto che l'art. 20 D.P.R. n. 601/1973 fa espresso riferimento al "*caso di decadenza dai benefici stessi per dichiarazione mendace o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto*"<sup>(15)</sup>.

#### **7. Gli acquisti per successione e donazione della 'prima casa'**

L'art. 69, commi 3 e 4, l. n. 342/2000 dispone l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa per i trasferimenti della 'prima casa' derivanti da successioni o donazioni, "*quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa ...*", richiedendo che "*le dichiarazioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, ... sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione*".

Anche per questa disposizione il rinvio a requisiti e condizioni di cui alla nota II-bis dovrebbe essere idoneo a ricomprendere l'acquisto per il quale la condizione di cui alla lettera c) non





sussista al momento del trasferimento, purché entro l'anno l'immobile preposseduto venga alienato, secondo quanto disposto dal comma 4-bis della nota II-bis.

## 8. Conclusioni

In conclusione, la novella modifica la disciplina dei trasferimenti della 'prima casa' di abitazione incidendo su una delle condizioni sotto il profilo temporale al fine di adeguare la suddetta disciplina alle attuali esigenze e difficoltà della contrattazione immobiliare.

Infatti, nella sostanza, la nuova norma consente che la condizione relativa alla non preesistenza di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla lett. c) si possa verificare anche successivamente al trasferimento agevolato, considerando – come già detto – egualmente meritevole del trattamento di favore, rispetto ad un nuovo acquisto, il contribuente che non abbia mai acquistato un'altra abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c), il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione e l'alieni prima di procedere al nuovo acquisto, il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c) e l'alieni successivamente al nuovo acquisto, purché entro un anno.

Tale considerazione e la collocazione della disposizione nell'ambito della nota II-bis all'art. 1 della tariffa cit. inducono a ritenere tendenzialmente applicabile agli acquisti in essa contemplati la disciplina prevista sotto vari profili per i trasferimenti della 'prima casa' di abitazione.

*Annarita Lomonaco*

- 
- 1) Nonostante il riferimento, contenuto anche nella norma, alle agevolazioni (termine che per semplicità dell'esposizione si utilizzerà nel testo), in dottrina si evidenzia come più correttamente si tratti di un trattamento tributario a regime, con aliquota ridotta per immobili costituenti 'prima casa' (v. BELLINI, *Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa": il punto alla luce delle circolari ministeriali*, in *Fisco*, 2006, 1, 2695).
  - 2) Qualora l'alienazione dell'immobile preposseduto sia effettuata nei cinque anni dal relativo acquisto agevolato, la stessa se da un lato consolida l'agevolazione richiesta ai sensi del comma 4-bis sul nuovo acquisto, da un altro lato pone un problema di decadenza relativamente al precedente acquisto agevolato di cui alla lettera c), se non seguito dal riacquisto entro l'anno di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale (comma 4 della nota II-bis cit.)

Si pensi al seguente esempio: acquisto con agevolazioni 'prima casa' di immobile A nel gennaio 2013, nuovo acquisto con agevolazioni 'prima casa' di immobile B nel gennaio 2016 (ex comma 4-bis), alienazione di immobile A nel marzo 2016. L'alienazione di marzo 2016 soddisfa la condizione di cui al comma 4-bis rispetto alle agevolazioni richieste sull'immobile B, ma comporterebbe ai sensi del comma 4 la decadenza dalle agevolazioni usufruite per l'acquisto dell'immobile A, se non seguita dal riacquisto entro marzo 2017 (il comma 4 testualmente si esprime: "entro un anno **dall'**alienazione").

Tuttavia in tale ipotesi considerare, al fine di evitare la decadenza in esame, l'acquisto già effettuato ai sensi del comma 4-bis, laddove si tratti di immobile destinato ad abitazione principale, potrebbe rappresentare



un'interpretazione coerente con la ratio della novella, la quale consente di attribuire un diverso rilievo alla sequenza temporale alienazione/riacquisto prevista nel comma 4 alla luce di una lettura complessiva della nota II-bis.

- 3) Non pare applicabile all'ipotesi della mancata alienazione, invece, l'ultimo periodo del comma 4 in quanto il riacquisto idoneo ad evitare la decadenza è chiaramente riferito all'ipotesi dell'alienazione infraquinquennale (v. infra nt. 12).
- 4) Cfr. ris. n. 105/E del 2011 e ris. n. 112/E del 2012.
- 5) Cfr. BELLINI, *Decadenza dalle c.d. agevolazioni prima casa*, studio 30-2005/T, in *Studi e materiali*, 2005, 1373 ss. Potrebbe porsi il dubbio che la mancata alienazione debba essere denunciata ai sensi dell'art. 19 D.P.R. n. 131/1986. Si tratta di una questione che "... potrebbe riproporsi ogni volta che la formulazione della norma agevolativa sia strutturata in termini di revocabilità o di decadenza dall'agevolazione inizialmente applicata ..." (BASILAVECCHIA, *La denuncia di eventi successivi alla registrazione*, studio n. 102-2008/T, in *Studi e materiali*, 2008, 1197 s.) e in ordine alla quale non vi è concordia di opinioni nella prassi e nella giurisprudenza. Con riferimento alla disciplina previgente delle agevolazioni prima casa, l'Agenzia delle entrate, con la circolare 69/E del 2002 "ha sostenuto la necessità della denuncia, quando un fatto sopravvenuto rende non praticabile la destinazione abitativa dell'immobile acquistato in via agevolata (ed ovviamente senza applicazione di sanzione alcuna); mentre l'assunto è stato esplicitamente disatteso (anche se senza provvedere ad un'analitica confutazione) nella sentenza 12988 del 2003 della sezione tributaria della Corte di Cassazione ... ma, come si vedrà, vi sono ragioni per dubitare sull'effettiva esistenza di tale obbligo, in considerazione del fatto che, quando il trattamento, meramente differenziato o agevolativo che sia, viene applicato dall'ufficio in sede di liquidazione dell'imposta principale, è già noto che alcune condizioni tipizzate nella legge potranno modificare la tassazione, ove sopravvengano in un lasso di tempo predeterminato" (studio n. 102-2008/T cit. Per l'inesistenza dell'obbligo di denuncia si veda anche Bellini, studio n. 30-2005/T cit.; Petrelli, *Decadenza dalle agevolazioni per la prima casa e denuncia di eventi successivi alla registrazione*, studio n. 99/2000/T, in *Studi e materiali*, 2002, 226 ss.).
- 6) In generale sull'argomento cfr. BASILAVECCHIA, *Problemi interpretativi ed applicativi concernenti il privilegio speciale immobiliare per i tributi indiretti*, studio n. 31/2005/T, in *Studi e materiali*, 2005, 1377 ss.; LOMONACO A., *Privilegio speciale immobiliare per i tributi indiretti e sua estinzione*, studio n. 40/2002/T, in *Studi e materiali*, 2003, 176 ss.
- 7) In tema BUSANI, *Estesa l'agevolazione prima casa in talune ipotesi di "alienazione postuma" della casa preposseduta*, in *Corr. trib.*, 2016, 257 ss.; Rizzi, *Agevolazioni fiscali prima casa*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it).
- 8) Si ricorda che il mancato trasferimento della residenza entro i diciotto mesi comporta, secondo l'Agenzia delle entrate (circ. n. 18/E del 2013), la decadenza anche nell'ipotesi in cui il soggetto ceda l'immobile prima che sia decorso il suddetto termine (si veda altresì in tal senso Cass. n. 3749 del 2013, n. 15266 del 2015). Tuttavia, al riguardo, si è osservato che il contribuente, il quale nel termine dei diciotto mesi cede l'immobile per acquistare un'altra 'prima casa' in un diverso Comune, ove trasferisce la residenza, rispetta la ratio dell'agevolazione 'prima casa', che ricorre anche nel caso in cui il contribuente muti – per qualunque ragione – l'iniziale decisione, cambiando il suo programma di investimento; e, pertanto, lo stesso non può essere obbligato ad un doppio trasferimento di residenza (Comm trib. prov. Milano dell'11 febbraio 2010; in senso analogo Cass. n. 20042 del 2015. Cfr. altresì Bellini, studio n. 30-2005/T cit., 1372 s.).
- 9) E purché ricorra la condizione di cui alla lettera b) (in tal senso cfr. Agenzia delle entrate, circ. n. 38/E del 2005).
- 10) La comproprietà con altri soggetti, diversi dal coniuge, non è invece condizione ostativa alla spettanza del regime in esame.
- 11) Cfr. BELLINI-FRIEDMANN, *Circolare 7 maggio 2001 n. 44/E dell'Agenzia delle entrate, avente oggetto "Imposta sulle successioni e donazioni – legge 21 novembre 2000, n. 342, art. 69"*. Aspetti particolari, studio n. 69-2001/T, in *Studi e materiali*, 2002, 187 s.
- 12) È bene precisare che il riacquisto entro l'anno evita la decadenza solo nell'ipotesi di alienazione infraquinquennale (v. supra nt. 3).
- 13) In tal senso cfr. Agenzia delle entrate, 20 luglio 2004, interpello n. 954-312/2004, in *Riv. not.*, 2005, 432.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

- 14)** E ciò è coerente con quanto affermato dalla circ. n. 19/E del 2001, secondo cui il credito di imposta usufruito viene meno, e quindi l'imposta è recuperata, in caso di decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' su uno dei due acquisti.
- 15)** L'art. 20, comma 4, D.P.R. n. 601/1973 dispone che *«l'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici di cui all'articolo 1, quinto periodo, della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, in caso di decadenza dai benefici stessi per dichiarazione mendace o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, provvede, nel termine decadenziale di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca dei benefici medesimi, a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva di cui al terzo comma dell'articolo 18 e quella di cui al primo comma dello stesso articolo, nonché a irrogare la sanzione amministrativa nella misura del 30 per cento della differenza medesima».*

*(Riproduzione riservata)*