



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II
FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA

INNOVAZIONE E DIRITTO

Ampliato il novero delle agevolazioni fiscali “prima casa”

(nota alla Circolare dell’Agenzia delle Entrate 7 giugno 2010, n. 31/E)

di **Giuseppina Simioli**

**Premessa - Agevolazioni “prima casa” e condizioni richieste ai fini dell’applicazione
– Disamina della Circolare dell’Agenzia delle Entrate 7 giugno 2010, n. 31/E.**

Premessa

Con la circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, l’Agenzia delle Entrate amplia le fattispecie alle quali si possono applicare le agevolazioni¹ per l’acquisto della “prima casa”.

Nella circolare in esame sono chiariti alcuni punti in merito agli acquisti incrementativi di prima casa già di titolarità dell’acquirente.

Infatti, la normativa di favore viene estesa anche alle nuove pertinenze e agli ampliamenti, anche se riferiti a immobili acquistati ante 1982.

L’Agenzia, esaminando l’acquisto della pertinenza di una casa acquistata antecedentemente al 24 aprile 1982, quando ancora non vi erano le agevolazioni, risponde affermativamente sostenendo che la norma può essere applicata anche in relazione alla pertinenza destinata a servizio e ornamento di un’altra abitazione comprata senza far ricorso al trattamento fiscale di favore, poiché non ancora previsto².

¹ L’agevolazione “prima casa” trova applicazione in presenza delle condizioni oggettive e soggettive individuate dalla Nota II-bis), all’art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n.131/1986.

Tali condizioni riguardano:

- la natura dell’immobile;
- l’ubicazione dell’immobile;
- la “novità” nel godimento dell’agevolazione da parte dell’acquirente.

² Si veda, Stefano Spina, Novità in tema di agevolazioni prima casa, in *Il Fisco*, 25, 2010, fasc. 2, p. 4023.

In ordine all’acquisto della pertinenza di una casa comprata ante 1982, quando non vi erano ancora le agevolazioni, la circolare in esame non precisa, ma sembra chiaro stante il richiamo alla circolare n. 19/E

Nella circolare in commento viene esaminato anche l'acquisto di una cantina da destinare a pertinenza di una casa acquistata senza i benefici fiscali, in quanto comprata allo stato rustico. In ordine a questo punto, l'Agenzia esprime parere favorevole al ricorso alle agevolazioni, purchè l'acquirente dichiari all'atto di acquisto della pertinenza stessa di possedere tutti i requisiti richiesti dalla legge.

Anche in merito all'acquisto di un'unità immobiliare destinata ad ampliamento di una casa comprata precedentemente, senza ricorrere al regime di favore essendo l'acquirente già titolare di altre abitazioni, l'Agenzia risponde positivamente purchè, al momento dell'ulteriore acquisto, vi siano tutti gli altri requisiti previsti dalla Nota II-bis) dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, (Testo Unico dell'imposta di registro).

Inoltre, non decade dall'agevolazione chi vende un'abitazione acquistata da meno di cinque anni e compra entro un anno un'altra abitazione principale³.

La norma vale anche se l'immobile si trova all'estero.

Le agevolazioni⁴ si applicano alle seguenti ipotesi:

- acquisto successivo di un box, da destinare a pertinenza di una casa, comprata senza il beneficio "prima casa", in quanto all'epoca del trasferimento (ante 1982) non ancora vigente;
- acquisto di una cantina, da destinare alla pertinenza di una casa per il cui acquisto l'agevolazione non venne concessa a causa di un orientamento dell'amministrazione finanziaria;
- acquisto di una unità immobiliare destinata a essere accorpata ad abitazione già di proprietà dell'acquirente, ma acquistata senza usufruire della normativa di favore, poiché all'epoca dell'acquisto il compratore non era in possesso dei requisiti previsti dalla legge ai fini dell'acquisto agevolato (nella specie, il compratore era già titolare di altre abitazioni).

del 2001, che il proprietario deve dimostrare che all'atto di acquisto vi erano le condizioni richieste dalla legge ai fini del godimento dei benefici "prima casa".

³ Si veda, Stefano Spina, *Novità in tema di agevolazioni prima casa*, op. cit., p. 4025.

L'Autore sostiene che la definizione di "abitazione principale" possa essere mutuata dall'art. 1, comma 3-bis, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, dove si individua, con tale nome, l'unità immobiliare in cui dimorano in modo abituale il soggetto che possiede l'immobile (o a titolo di proprietà o altro diritto reale) ed i suoi familiari.

Per familiari si intendono, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Tuir, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

⁴ In tema di agevolazioni fiscali "prima casa" si consulti, Anita Mauro, *Acquisto di abitazioni contigue e agevolazioni prima casa*, in *Il Fisco*, 24, 2009, fasc. 2, p. 3979.

L'Autrice commenta la risoluzione n. 142/E del 4 giugno 2009 dell'Agenzia delle Entrate, in cui si afferma la possibilità di applicare le agevolazioni prima casa all'acquisto di un immobile abitativo contiguo ad un'abitazione acquistata in assenza del regime di favore, non previsto dalla normativa vigente all'epoca del trasferimento immobiliare.

In tutti questi casi prospettati, dunque, l’Agenzia risponde in modo affermativo sull’applicazione dell’agevolazione.

In tema di acquisto finalizzato a evitare la decadenza per effetto di alienazione infraquinquennale, la circolare ribadisce che il nuovo acquisto non deve necessariamente avvenire con l’applicazione dell’agevolazione “prima casa” e che, quindi, evita la decadenza anche chi compra una “seconda casa”⁵.

Usufruire dei benefici⁶ al momento di un nuovo acquisto rileva solo ai fini dell’ottenimento del credito d’imposta.

In pratica, si possono detrarre dalle imposte del nuovo acquisto quelle già pagate all’atto d’acquisto dell’immobile alienato prima del decorso dei cinque anni.

Per quanto attiene l’acquisto della casa che si trova fuori del territorio nazionale, il problema principale per il nostro Fisco è quello di verificare che la casa oggetto del nuovo acquisto sia realmente destinata ad “abitazione principale” del contribuente, essendo questa la condizione essenziale richiesta dalla legge per evitare di decadere dall’agevolazione ottenuta al momento dell’acquisto dell’abitazione poi alienata.

Nella circolare de qua si precisa che deve trattarsi di una casa ubicata in uno Stato con il quale “sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l’immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale”.

Occorre, però, dire che la circolare in parola non specifica a quale norma far riferimento ai fini dell’individuazione degli stati esteri con i quali sussistono detti “strumenti di cooperazione amministrativa” e, pertanto, bisognerà fornire ulteriori chiarimenti in merito a tale punto.

L’Amministrazione finanziaria, con detta circolare, scioglie alcuni dubbi sulle modalità di applicazione delle agevolazioni “prima casa”, dando spazio a nuove interpretazioni a favore dei contribuenti.

I presupposti per conseguire i benefici fiscali sono⁷:

- la casa deve essere abitazione non di lusso⁸;

⁵ Cfr. Angelo Busani, Allargate le agevolazioni per l’acquisto della prima casa. Pertinenze sempre al 4%, in www.casa24.ilsole24ore.com dell’8 giugno 2010.

⁶ Per maggiori approfondimenti della disciplina dell’agevolazione fiscale “prima casa” si rinvia ad Anita Mauro, Agevolazione “prima casa”, in Schede di Aggiornamento Eutekne, 5, 2008, p. 743.

⁷ Si veda, Mariagabriella Corbi, Agevolazioni prima casa, in www.LaPrevidenza.it, del 20 giugno 2010.

⁸ Il D.M. 2 agosto 1969 individua le caratteristiche ai fini dell’individuazione della natura “di lusso” dell’abitazione:

- gli artt. da 1 a 7 individuano le caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l’immobile è considerato di lusso;
- l’art. 8 definisce come “di lusso” le unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle individuate dalla tabella allegata al decreto stesso.

- l'immobile deve trovarsi nel comune di residenza dell'acquirente o nel quale egli svolge la sua attività lavorativa;
- la dichiarazione dell'acquirente di non possedere altro fabbricato idoneo a soddisfare le proprie esigenze abitative familiari.

La novità consiste nel fatto che i benefici non sono più subordinati al fatto che l'acquirente abbia già usufruito o meno di una precedente agevolazione per l'acquisto di un'altra abitazione, anche se comunque non può godere dei benefici al momento del nuovo acquisto nel caso possieda un'altra abitazione idonea a soddisfare le proprie esigenze abitative primarie.

Agevolazioni "prima casa" e condizioni richieste ai fini dell'applicazione

Come già enunciato, la circolare oggetto di commento ritorna sul tema delle agevolazioni "prima casa", ampliando le fattispecie cui applicare la medesima agevolazione.

L'agevolazione, disciplinata dalla nota II-bis) posta in calce all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, prevede l'applicazione in misura ridotta, a seconda dei casi⁹.

La citata Nota II-bis) contiene l'elenco delle dichiarazioni che devono essere rese dall'acquirente per godere dei benefici "prima casa".

L'acquirente, innanzitutto, deve avere la residenza nel comune nel quale si trova l'immobile acquisto oppure deve trasferirla entro i diciotto mesi dall'acquisto.

Non deve, inoltre, avere un altro immobile in tale comune e non deve possedere, su tutto il territorio italiano, un'altra casa di abitazione acquistata con la menzionata normativa agevolativa.

La disposizione è stata introdotta dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168, ma è stata successivamente prorogata, sostituita ed integrata da altre norme.

L'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto 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.

Rappresentano elementi ostativi ai fini del godimento del citato trattamento di favore:

⁹ - dell'imposta di registro, nella misura del 3%, invece del 7%;
- dell'Iva, nella misura del 4% invece del 10%;
- delle imposte ipotecaria e catastale, nella misura fissa, invece del 2% e dell'1%;
- ai trasferimenti a titolo oneroso di case di abitazione non di lusso o loro pertinenze.

- la titolarità esclusiva¹⁰ del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di una casa situata nello stesso Comune in cui è posta la nuova casa da acquistare;
- la contitolarità¹¹ con il coniuge dei diritti summenzionati¹².

L'acquirente deve, inoltre, dichiarare al momento del trasferimento immobiliare di non essere titolare, neanche per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra casa di abitazione comprata dallo stesso soggetto o dal coniuge con i citati benefici fiscali.

Sono elementi preclusivi al citato trattamento agevolativo:

- la titolarità esclusiva da parte dell'acquirente dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, che si trova in un qualsiasi Comune del territorio nazionale e comprata dallo stesso soggetto con i benefici fiscali "prima casa";
- la contitolarità da parte dell'acquirente, in regime di comunione ordinaria, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, posta in un qualsiasi Comune del territorio nazionale, sempre acquistati facendo ricorso a tale regime agevolativo;
- la contitolarità da parte dell'acquirente, in regime di comunione legale dei beni, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, ubicata in un qualsiasi Comune del territorio nazionale, acquistati dallo stesso soggetto o dal coniuge, con i citati benefici¹³.

Si decade da detti benefici fiscali nelle seguenti ipotesi:

- quando non sussistono, nel momento dell'acquisto, i requisiti richiesti dalla legge;
- se l'acquirente trasferisce, entro il quinquennio dalla data del trasferimento immobiliare, a qualsiasi titolo, per atto inter vivos il bene acquistato¹⁴;
- se l'acquirente non trasferisce la propria residenza nel comune in cui si trova l'immobile acquistato, entro diciotto mesi dalla data di acquisto¹⁵.

¹⁰ Conseguita con o senza il ricorso a dette agevolazioni.

¹¹ Conseguita sempre con o senza la normativa di favore.

¹² Rappresenta elemento preclusivo la contitolarità con il coniuge derivante dall'acquisto reso sia in regime di comunione legale che in comproprietà ordinaria.

¹³ Cfr. Antonio Montesano, La rilevanza della "forza maggiore" ai fini della decadenza delle agevolazioni "prima casa", in *Il Fisco*, 8, 2010, fasc. 2, p. 1255.

L'Autore nell'opera commenta la sentenza della Cassazione n. 1392 del 26 gennaio 2010, in cui la Corte ritorna sul tema della decadenza dai benefici "prima casa" da parte del contribuente che abbia omesso di stabilire la propria residenza anagrafica nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato entro i diciotto mesi dalla data dell'acquisto.

¹⁴ A meno che non compri altra casa di abitazione non di lusso in presenza del regime fiscale agevolativo.

¹⁵ Occorre rammentare che l'art. 66, comma 1, della Legge 21 novembre 2000, n. 342, ha introdotto modifiche in merito all'accesso alle citate agevolazioni "prima casa" a parte del personale in servizio

Come si evince dalla circolare de qua, ai sensi della citata Nota, è prevista la decadenza dal regime agevolativo previsto dall'acquisto "prima casa" in caso "...di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici... prima del decorso dei cinque anni dalla data del loro acquisto".

Nella citata ipotesi, l'Agenzia provvede al recupero della "differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata", nonché all'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 30% della differenza medesima.

Inoltre, devono essere recuperate le maggiori imposte ipotecarie e catastali, maggiorate della sanzione amministrativa del 30%.

Disamina della Circolare 7 giugno 2010, n. 31/E

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare in esame, riconosce i benefici fiscali per la prima casa anche a coloro che comprano pertinenze inerenti la casa adibita ad abitazione principale ed acquistata in passato, prima dell'introduzione nell'ordinamento delle aliquote IVA e registro agevolate.

Nella circolare in oggetto si evince il pieno riconoscimento del riconoscimento e del mantenimento del beneficio.

Infatti, l'Agenzia risponde ad alcuni quesiti in materia di agevolazioni "prima casa", prevedendo un'ampia applicazione dei benefici, giustificata dalla volontà del Legislatore di agevolare l'acquisto dell'abitazione non di lusso, nonché delle sue pertinenze e il loro miglioramento.

In ordine alle agevolazioni fiscali "prima casa", tale circolare ha fornito i casi nei quali vi è l'applicazione dell'agevolazione, ed in particolare:

- 1) acquisto di un box, da destinare a pertinenza di una casa acquistata prima dell'istituzione dei benefici "prima casa";
- 2) l'acquisto di una cantina, da destinare a pertinenza di una abitazione non agevolata perché acquistato allo "stato rustico"

permanente appartenente alle Forze armate ed alla Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile.

Detti soggetti, infatti, possono comprare immobili in regime agevolativo qualunque sia l'ubicazione dell'immobile sul territorio nazionale.

Non devono neanche stabilire la residenza nel comune in cui è situato il medesimo immobile entro i diciotto mesi, sempre nel rispetto delle condizioni previste dalla Citata Nota II-bis).

- 3) l'acquisto di una unità immobiliare destinata ad ampliamento di abitazione già acquistata, ma senza l'agevolazione "prima casa", poiché mancavano i requisiti essendo il compratore già titolare di altre abitazioni;
- 4) alienazione infraquinquennale dell'immobile agevolato e successivo acquisto dell'abitazione principale;
- 5) riacquisto di un immobile sito fuori del territorio nazionale.

In relazione al primo punto, bisogna dire che tale quesito è stato posto da un contribuente che intende acquistare da un costruttore un box da destinare a pertinenza dell'abitazione non di lusso nella quale risiede.

Il contribuente non avendo usufruito delle agevolazioni "prima casa", poiché all'epoca dell'acquisto dette agevolazioni non erano ancora previste, chiede di poterne usufruire per l'acquisto della pertinenza in parola.

Si risponde in modo affermativo, in quanto la normativa di favore applicata alla "prima casa" viene estesa anche all'acquisto del bene pertinenziale destinato a servizio di un'abitazione acquistata senza tali agevolazioni, non ancora prevista all'epoca del trasferimento.

Il secondo quesito è presentato, invece, da un contribuente che vuol comprare un locale C/2, ossia un magazzino o un locale di deposito da destinare a pertinenza dell'abitazione principale. Il contribuente chiede all'Agenzia se è possibile comprare la pertinenza godendo dell'agevolazione "prima casa" pur avendo acquistato in precedenza l'abitazione principale allo "stato rustico", senza aver usufruito di tali agevolazioni poiché al momento del perfezionamento del contratto non era riconosciuta tale agevolazione agli immobili non ultimati, soggetti ad imposta di registro.

Anche in questo caso l'Agenzia risponde in modo affermativo.

Nella circolare viene poi preso in esame il caso in cui la pertinenza di una casa sia stata acquistata prima del 24 aprile 1982¹⁶, senza far ricorso alle agevolazioni.

Si afferma che la norma di favore può trovare applicazione anche in relazione alla pertinenza destinata a servizio e ornamento di un'abitazione acquistata senza usufruire delle agevolazioni in oggetto, in quanto non ancora disciplinate dalla normativa vigente al momento del trasferimento immobiliare.

Infatti, in detta circolare viene ricordato che la norma di favore può essere applicata anche sulla pertinenza destinata al servizio di un'abitazione acquistata senza le agevolazioni¹⁷.

¹⁶ Prima di tale data non vi erano ancora le agevolazioni "prima casa".

¹⁷ Acquistata senza usufruire delle agevolazioni "prima casa", poiché non ancora previste dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

Inoltre, nella medesima circolare non viene precisato se il titolare dell'immobile deve dimostrare che al momento dell'acquisto si trovava nella situazione tale da poter usufruire della agevolazione "prima casa", per quanto applicabile.

Per quanto riguarda il terzo punto, viene chiarito che i benefici "prima casa" sono riconosciuti anche nell'ipotesi in cui si acquisti un'immobile per ampliare l'abitazione già acquistata senza la normativa di favore¹⁸.

L'Agenzia precisa che vi sono dei casi simili sui quali è intervenuta in passato, riconoscendo l'applicazione della normativa agevolativa¹⁹.

Ai fini dell'applicazione del beneficio, è necessario che l'appartamento nato dall'unione dei due alloggi rientri nella tipologia di immobile non di lusso e risponda a tutti i requisiti di cui alla Nota II-bis), e precisamente:

- ubicazione dell'immobile nel comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza;
- dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso comune²⁰.
- dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa acquistata con le agevolazioni "prima casa";

In ordine al quarto punto, ossia l'alienazione infraquinquennale dell'immobile agevolato e successivo acquisto dell'abitazione principale, si sostiene che in tema di acquisto finalizzato a evitare la decadenza per effetto di alienazione nei cinque anni, il nuovo acquisto non deve necessariamente avvenire con l'applicazione dell'agevolazione prima casa e che, quindi, evita la decadenza anche colui che compra una seconda casa.

Avere l'agevolazione in sede di nuovo acquisto è indispensabile per ottenere il credito di imposta, per detrarre dalle imposte del nuovo acquisto quelle pagate in occasione dell'acquisto della casa in seguito alienata prima del decorso dei cinque anni²¹.

¹⁸ Nel caso di specie il contribuente era già titolare di un appartamento comprato con le agevolazioni "prima casa".

¹⁹ L'acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati ad essere uniti - Risoluzione n.25/E del 25 febbraio 2005; l'acquisto di un alloggio da accorpate al primo già acquisito in regime di favore - Circolare n.38/E del 12 agosto 2005; l'acquisto di un'abitazione destinata ad ampliarne un'altra che non ha beneficiato del regime di favore perché non ancora vigente - Risoluzione n.142/E del 4 giugno 2009). Tale orientamento è stato confermato anche dalla Corte di Cassazione, con la sentenza del 22 gennaio 1998, n. 563, e con la sentenza del 14 maggio 2007, n.10981, secondo cui "le agevolazioni prima casa possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa".

²⁰ L'Agenzia precisa che nell'ipotesi di acquisto di alloggio da accorpate ad altro contiguo, già di proprietà, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del comune dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare.

²¹ Cfr. Manuela Rinaldi, Le agevolazioni fiscali per la prima casa spettano anche a chi compra metri quadri aggiuntivi oppure pertinenze inerenti l'immobile adibito ad abitazione principale ed acquistato in

Pertanto, in caso di rivendita di un immobile agevolato, prima che siano trascorsi cinque anni, e di acquisto, entro l'anno successivo, di altra casa da adibire ad abitazione principale, non si decade dai benefici fruiti anche se nel frattempo il contribuente è entrato in possesso di un ulteriore immobile nello stesso comune in cui è situato quello che si vuole riacquistare.

La Nota II-bis), punto 4, stabilisce la decadenza dal regime agevolato in caso di vendita dell'immobile prima che sia decorso un quinquennio dal suo acquisto.

La perdita dei benefici si può evitare con l'acquisto, quindi, entro un anno dalla vendita, di un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Il Legislatore ha stabilito, infatti, al fine di evitare la decadenza, condizioni specifiche e diverse rispetto a quelle richieste per l'applicazione del beneficio²².

Non rappresenta un impedimento alla conservazione del trattamento di favore fruito il possesso di un'altra casa nel medesimo comune.

Tale ultima circostanza, però, costituisce un impedimento all'accesso alle stesse agevolazioni in relazione al secondo acquisto e al credito d'imposta, ex art.7 della legge n. 448/1998, in caso di riacquisto della prima casa.

In ordine all'ultimo punto della circolare in esame, e precisamente il riacquisto di immobile sito fuori del territorio nazionale, anche l'acquisto di una casa all'estero effettuato entro un anno dalla vendita della "prima casa", avvenuta prima che siano decorso il quinquennio, garantisce la conservazione dei benefici fruiti.

L'Agenzia sostiene che lo scopo primario del nostro Fisco è quello di appurare che la casa oggetto del nuovo acquisto sia davvero destinata ad abitazione principale del contribuente.

Partendo dall'assunto che il contribuente non decade dai benefici se il nuovo immobile viene adibito a sua abitazione principale, l'Agenzia conclude che tale requisito si verifica anche nell'ipotesi in cui l'immobile comprato si trovi in uno Stato estero.

La circolare n. 31/E specifica, però, che deve trattarsi di una casa ubicata in uno Stato con il quale "sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale".

passato, prima dell'introduzione nell'ordinamento delle aliquote IVA e registro agevolate, del 9 giugno 2010, in Altalex - Quotidiano d'informazione giuridica- n. 3041 del 10.11.2010, in www.altalex.com.

²² Si tratta, citando l'Ordinanza n. 46/2009 della Corte Costituzionale, di "una fattispecie del tutto diversa dell'accesso alle agevolazioni, stabilendo ... un'eccezione alla regola della decadenza da tali benefici ... eccezione che opera esclusivamente nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

Si riporta, di seguito, il testo integrale della circolare oggetto di commento:

AGENZIA DELLE ENTRATE – Circolare 7 giugno 2010, n. 31/E

OGGETTO: Agevolazioni “prima casa” – chiarimenti

INDICE

PREMESSA

1. TRATTAMENTO FISCALE DELLE PERTINENZE DESTINATE A SERVIZIO DI CASE DI ABITAZIONE ACQUISITE SENZA FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

1.1 Pertinenza di immobile acquistato prima che fossero istituite le agevolazioni “prima casa”

1.2 Pertinenza di immobile acquisito allo “stato rustico” per il quale non si è fruito delle agevolazioni “prima casa”

2. AMPLIAMENTO DI ABITAZIONE ACQUISITA SENZA FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

2.1 Acquisto di un nuovo alloggio da accorpare ad altra abitazione per la quale non si è fruito delle agevolazioni “prima casa”

3. ALIENAZIONE INFRAQUINQUENNALE DELL’IMMOBILE AGEVOLATO E SUCCESSIVO ACQUISTO DELL’ABITAZIONE PRINCIPALE

3.1 Requisiti dell’immobile oggetto del riacquisto

3.2 Riacquisto di immobile sito fuori del territorio nazionale

PREMESSA

Con la presente circolare, allo scopo di eliminare alcuni dubbi interpretativi, si forniscono chiarimenti in ordine all’applicabilità delle agevolazioni “prima casa” alle fattispecie di seguito esaminate:

1. TRATTAMENTO FISCALE DELLE PERTINENZE DESTINATE A SERVIZIO DI CASE DI ABITAZIONE ACQUISITE SENZA FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

1.1 Pertinenza di immobile acquistato prima che fossero istituite le agevolazioni “prima casa”

Quesito: Un contribuente intende acquistare da un costruttore un locale box da destinare a pertinenza dell’abitazione non di lusso nella quale risiede. Tenuto conto che per l’acquisto dell’abitazione non ha fruito delle agevolazioni “prima casa” in quanto all’epoca dell’acquisto (1978), la normativa vigente non contemplava tale previsione, chiede di conoscere se possa fruire di dette agevolazioni per l’acquisto della pertinenza.

Risposta: In base alla disposizione recata dalla Nota II-bis), punto 3, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, (di seguito TUR), le agevolazioni "prima casa" spettano anche in relazione all'acquisto delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente ad una per ciascuna delle predette categorie, "...che siano destinate a pertinenza della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato".

Fondandosi sulla lettera della previsione normativa, l'amministrazione finanziaria, con circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, ha escluso, in linea di principio, l'applicazione del beneficio nell'ipotesi di pertinenza da destinare ad un immobile acquistato in regime ordinario (cfr. par. 2.2.2).

Con il medesimo documento di prassi, l'amministrazione ha, tuttavia, chiarito che le agevolazioni "prima casa" si rendono applicabili anche quando il bene acquistato con atto separato costituisca pertinenza di una casa di abitazione ceduta da una impresa costruttrice, senza l'applicazione della specifica aliquota Iva ridotta, prima del 22 maggio 1993 (data in cui è stata soppressa l'applicazione dell'aliquota del 4 % prevista per tutte le cessioni di abitazioni effettuate da costruttori ed è stata limitata l'applicazione dell'aliquota del 4 % alle sole ipotesi di acquisto della c.d. "prima casa" cfr. d.l. 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243).

La suddetta deroga trova fondamento nella considerazione che, fino alla data del 22 maggio 1993, l'aliquota da applicare alle cessioni di abitazioni effettuate da costruttori (4%) coincideva con l'aliquota prevista per l'acquisto della "prima casa", circostanza che rendeva superflua la richiesta di fruizione del regime agevolato, pur sussistendo le condizioni per il riconoscimento.

Sebbene, in via generale, la normativa di riferimento e la prassi correlata richiedano, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" alle pertinenze, che queste ultime accedano ad un'abitazione acquisita fruendo dei medesimi benefici, occorre rilevare che un'interpretazione della disposizione recata dalla Nota II-bis), punto 3, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del TUR, strettamente aderente al tenore letterale risulterebbe contraria all'obiettivo che il legislatore ha inteso perseguire attraverso la previsione del regime di favore, che può essere individuato nella volontà di agevolare l'acquisto dell'abitazione non di lusso e delle sue pertinenze, in ossequio ai principi sanciti dall'articolo 47, comma II, della Costituzione secondo cui "la Repubblica favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione...".

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene che la normativa di favore prevista per la “prima casa” possa trovare applicazione anche in relazione all’acquisto del bene pertinenziale destinato a servizio di un’abitazione acquisita senza fruire dei suddetti benefici in quanto non ancora previsti dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

1.2 Pertinenza di immobile acquisito allo “stato rustico” per il quale non si è fruito delle agevolazioni “prima casa”

Quesito: Un contribuente intende acquistare un locale di categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) da destinare a pertinenza dell’abitazione principale. Il contribuente precisa di avere acquistato l’abitazione principale allo “stato rustico” e di non avere goduto dei suddetti benefici, in quanto, al momento del perfezionamento del contratto (1994) non era riconosciuta la spettanza delle agevolazioni “prima casa” in relazione agli atti di trasferimento di immobili non ultimati, soggetti ad imposta di registro.

In considerazione di tale circostanza, chiede se possa fruire delle agevolazioni “prima casa” per l’acquisto della pertinenza.

Risposta: In ossequio alla ratio della normativa in commento, deve ritenersi ammesso il riconoscimento delle agevolazioni “prima casa” anche sull’atto di acquisto di pertinenze destinate ad essere asservite ad un immobile che non ha fruito delle agevolazioni “prima casa” poiché acquistato, da privati, allo “stato rustico”, pur sussistendo, all’epoca dell’acquisto, le condizioni oggettive e soggettive richieste dalla Nota II-bis), punto 1, posta in calce all’articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del TUR.

Al riguardo si precisa che, mentre il DPR 26 ottobre 1972, n. 633, recante la disciplina dell’imposta sul valore aggiunto, contempla espressamente le case di abitazione non di lusso, ancorché non ultimate, tra quelle che possono godere del trattamento agevolato (Tabella A, parte seconda, n. 21), in materia di imposta di registro non è prevista un’analogia disposizione. L’applicazione dei benefici “prima casa” agli immobili in corso di costruzione è stata, quindi, riconosciuta in via interpretativa dall’amministrazione finanziaria con la circolare n. 19/E del 1° marzo 2001.

Ai fini del godimento del regime di favore in esame, si rende però necessario che l’acquirente dichiari nell’atto di acquisto della pertinenza di possedere, al momento del rogito, tutti i requisiti di legge.

2. AMPLIAMENTO DI ABITAZIONE ACQUISITA SENZA FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

2.1 Acquisto di un nuovo alloggio da accorpare ad altra abitazione per la quale non si è fruito delle agevolazioni “prima casa”

Quesito: Un soggetto chiede se possa usufruire delle agevolazioni “prima casa” in relazione all’atto di acquisto di un alloggio da accorpare ad altro immobile già di proprietà. Il contribuente riferisce di avere acquistato l’immobile da ampliare nel 2007 senza godere del trattamento di favore in commento, per difetto, al momento del rogito, delle condizioni e dei requisiti di legge.

Risposta: Con risoluzione n. 25 del 25 febbraio 2005 e con la circolare n. 38 del 12 agosto 2005, l’amministrazione finanziaria, recependo il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui “le agevolazioni prima casa possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un’unica unità abitativa” (ex multis, Cassazione Civile, sez. I, 22 gennaio 1998, n. 563; Cassazione Civile, sez. V, 14 maggio 2007, n. 10981), ha riconosciuto la possibilità di applicare le agevolazioni “prima casa” all’acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati a costituire un’unica unità abitativa.

Il beneficio è stato riconosciuto, inoltre, al proprietario di alloggio, già acquisito con le suddette agevolazioni, in relazione all’atto di acquisto di un altro immobile adiacente da accorpare al primo.

Con la risoluzione n. 142 del 4 giugno 2009 è stata estesa l’applicabilità delle agevolazioni “prima casa” all’atto di trasferimento di un immobile destinato all’ampliamento di un’abitazione precedentemente acquisita senza fruire del regime di favore, in quanto non previsto dalla normativa vigente *ratione temporis*.

Ciò premesso, e tenuto conto, altresì, della evidente volontà del legislatore di favorire gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa, la scrivente è del parere che l’agevolazione vada riconosciuta anche nell’ipotesi in cui il contribuente non abbia fruito delle agevolazioni “prima casa” per l’acquisto dell’abitazione da ampliare non per la mancanza di una previsione normativa che riconoscesse il trattamento di favore ma perché risultava già titolare, al momento della stipula del precedente atto di trasferimento, di altro immobile acquisito con le agevolazioni “prima casa”.

L’agevolazione sul nuovo acquisto trova, peraltro, applicazione a condizione che i due alloggi accorpati costituiscano un’abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni recate dal decreto 2 agosto 1969.

Compete all’Ufficio locale la verifica, anche sulla base delle risultanze catastali, dell’intervenuto accorpamento degli immobili e della loro consistenza, complessivamente considerata.

Resta inteso che, nel caso in esame, si rende comunque necessaria la ricorrenza di tutti gli altri requisiti di cui alla Nota II-bis), posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, vale a dire l'ubicazione dell'immobile nel comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza; la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso comune; la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Al riguardo, è opportuno precisare che nell'ipotesi di acquisto di alloggio da accorparsi ad altro contiguo, già di proprietà, in modo da costituire un'unica unità abitativa, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del comune, dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare.

3. ALIENAZIONE INFRAQUINQUENNALE DELL'IMMOBILE AGEVOLATO E SUCCESSIVO ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

3.1 Requisiti dell'immobile oggetto del riacquisto

Quesito: Un soggetto ha acquistato un'abitazione beneficiando delle agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa" ed intende procedere, prima che sia decorso il termine quinquennale dall'acquisto agevolato, alla rivendita dello stesso immobile ed al successivo riacquisto, entro un anno, di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Il contribuente precisa che, successivamente al primo acquisto agevolato, ha acquistato un secondo immobile nello stesso comune ove è sita la nuova abitazione che intende acquistare per non decadere dall'agevolazione.

Il contribuente chiede, pertanto, di conoscere se la circostanza che al momento del riacquisto del nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, risulti già in possesso di un immobile sito nello stesso comune, costituisca condizione ostativa alla conservazione dei benefici fiscali fruiti in relazione al primo immobile.

Risposta: Ai sensi della nota II -bis), comma 4, dell'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, è prevista la decadenza dal regime agevolato previsto per l'acquisto della "prima casa" in caso "...di 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".

In tale ipotesi, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero della "differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata", nonché all'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 30 per cento della differenza medesima. Devono, inoltre, essere recuperate le maggiori imposte ipotecarie e catastali, maggiorate della sanzione amministrativa del 30%.

La revoca dell'agevolazione non ha luogo, invece, "...nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici (prima casa), proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

In base a quanto previsto dalla citata nota II-bis), comma 4, dell'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, al fine di impedire il verificarsi dell'ipotesi di decadenza dal regime agevolato prevista in caso di cessione infraquinquennale dell'immobile, occorre procedere all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

E', quindi, indispensabile che il nuovo immobile acquistato sia utilizzato come dimora abituale del contribuente. Stante la formulazione della norma, deve ritenersi che il mantenimento delle agevolazioni non sia subordinato alla sussistenza delle condizioni richieste dalla lettera a), b) e c) del comma 1 della citata nota II-bis) e cioè :

- che l'immobile sia ubicato nel comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza;
- che l'acquirente non sia titolare di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune;
- che l'acquirente non risulti titolare in tutto il territorio nazionale, neppure per quote e in regime di comunione legale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto uso e abitazione su un'altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali.

Tale interpretazione trova conferma negli orientamenti della Corte Costituzionale che, con l'ordinanza n. 46 del 9 febbraio 2009, ha avuto modo di affermare che "... il legislatore con il denunciato ultimo periodo del comma 4 della nota II-bis) della parte prima della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986, ha inteso disciplinare una fattispecie del tutto diversa da quella dell'accesso alle agevolazioni, stabilendo non una reiterazione delle agevolazioni medesime, ma un'eccezione alla regola della decadenza da tali benefici prevista dal primo periodo dello stesso comma; eccezione che opera esclusivamente nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.." e, pertanto, "...non è irragionevole che il legislatore, al fine di consentire al contribuente di evitare la decadenza dalle suddette agevolazioni, richieda, con riferimento all'acquisto del secondo immobile, una condizione diversa e più restrittiva (la destinazione della casa ad abitazione principale) rispetto a quelle stabilite, per la concessione delle agevolazioni ...".

Con riferimento al quesito proposto deve quindi ritenersi che non risulti 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 citata 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".

I medesimi requisiti devono ricorrere inoltre, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede la concessione di un credito d'imposta a favore dei contribuenti che acquistano, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata, un'altra casa di abitazione "non di lusso".

Invero, in tale ultima ipotesi il legislatore ha subordinato espressamente la concessione del credito al ricorrere "...delle condizioni di cui alla nota II-bis 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...".

3.2 Riacquisto di immobile sito fuori del territorio nazionale

Quesito: Un contribuente riferisce di aver acquistato un immobile in Italia godendo del trattamento di favore riservato agli atti di acquisto della "prima casa" e di volerlo rivendere, entro cinque anni, in vista del trasferimento della propria residenza principale in Francia.

Chiede di conoscere se l'acquisto di un immobile abitativo in Francia, entro un anno dalla vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa", consenta di evitare la decadenza dal beneficio di cui al comma 4, della nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al TUR.

Risposta: Come ricordato, si decade dalle agevolazioni "prima casa" nell'ipotesi "...di 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".

La decadenza viene esclusa "...nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici (prima casa), proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

In base anche quanto precisato dalla Corte Costituzionale nella ricordata Ordinanza n. 46 del 9 febbraio 2009, tale previsione costituisce una eccezione alla regola della decadenza dai benefici "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale dell'immobile, eccezione che può trovare applicazione solo nell'ipotesi in cui l'immobile, oggetto del riacquisto, venga adibito ad abitazione principale del contribuente.

La riportata disposizione conferisce, infatti, primaria rilevanza a tale requisito, la cui sussistenza deve essere verificata ai fini della esclusione della regola decadenziale.

Proprio al fine di assicurare il rispetto di tale condizione, deve ritenersi che anche nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia situato in uno Stato estero non si decade dall'agevolazione, semprechè sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale.

* * *

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici locali.

