

Agenzia delle Entrate

Risoluzione del 6 ottobre 2003, n. 192

Istanza d'interpello

Imposta di registro

Decadenza dell'agevolazione c.d. 'prima casa' per trasferimento nel quinquennio

Con l'istanza di interpello concernente l'esatta applicazione dell'agevolazione c.d. 'prima casa', di cui all'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo unico concernente l'imposta di registro approvato con **DPR 26 aprile 1986, n. 131**, il Sig. X ha esposto il seguente

QUESITO:

Il 30 maggio 2000 il sig. X ha acquistato un alloggio fruendo delle agevolazioni per l'acquisto della c.d. "prima casa". In data 21 febbraio 2002 - prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto - l'interpellante ha rivenduto l'immobile. In data 2 gennaio 2003 - entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato in regime agevolato - il sig. X ha acquistato un nuovo alloggio.

In proposito fa presente che quest'ultimo appartamento è locato dal 1993, il contratto di locazione scade nel maggio 2005 e che ha intenzione di adibire l'immobile, non appena possibile, a propria abitazione.

Inoltre ritiene di avere il diritto di rientrare in possesso del deposito - di ammontare pari alla differenza tra l'imposta intera e quella agevolata maggiorata del 30% quale penale - costituito presso il notaio che ha rogato l'atto di vendita del primo appartamento.

Premesso quanto sopra, chiede di conoscere se, in conseguenza del suo operato, ha soddisfatto il requisito (...) previsto dalla nota II-bis, quarto comma, all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (riacquisto).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il sig. X ritiene di aver correttamente adempiuto a quanto prescritto dalla norma di favore e di avere il diritto di rientrare in possesso del deposito cauzionale trattenuto presso il (...) notaio.

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

L'interpellante pone due quesiti:

- il primo riguarda la decadenza dalle agevolazioni nel caso in cui il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato in regime di favore prima del decorso dei cinque anni dalla data di acquisto, pur avendo provveduto ad acquistare - entro un anno dall'alienazione - altro immobile, non lo abbia ancora adibito a propria abitazione principale;
- il secondo quesito riguarda il diritto di rientrare in possesso del deposito cauzionale trattenuto dal notaio che ha rogato l'atto di vendita del primo immobile acquistato.

Con riferimento alla prima questione la scrivente richiama il comma 4 della citata nota II-bis, dove è testualmente prevista la conferma del regime di favore "...nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione (attuata prima del decorso del quinquennio) dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

In proposito osserva che l'assetto normativo attualmente in vigore, introdotto con la **legge n. 549 del 1995**, comporta che per fruire delle agevolazioni l'acquirente dichiari in atto:

1. di avere la residenza, o di stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto, nel territorio del comune ove è situato l'immobile da acquistare;
2. di non essere titolare esclusivo, o in proprietà con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un'altra casa situata nello stesso comune dove sorge l'immobile da comprare;
3. di non possedere in tutto il territorio nazionale, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto uso e abitazione su un'altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali .

Non è più ostativa per l'applicazione dell'agevolazione la circostanza che l'unità immobiliare non sia destinata ad abitazione dell'acquirente, requisito richiesto, invece, dalla normativa previgente.

Se l'abitazione acquistata in regime di favore, viene trasferita per atto a titolo oneroso o gratuito, entro i cinque anni dalla data dell'acquisto, il beneficiario dell'agevolazione decade dalla stessa e deve corrispondere le maggiori imposte e la relativa sanzione.

E' tuttavia possibile evitare tale decadenza acquistando - entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato - altro immobile da adibire a propria abitazione principale. E' quindi indispensabile che il nuovo immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale dell'acquirente.

Il significato da attribuire alla locuzione "da adibire a propria abitazione principale" può essere mutuato dalla sentenza 21 dicembre 1998, n. 12737 della Suprema Corte di Cassazione, dove, con riferimento alla previsione dell'articolo 1, comma 6, della Legge 22 aprile 1982, n. 168, è precisato "la disposizione non è formulata nel senso che l'acquirente dell'immobile debba dichiarare 'di volerlo adibire a propria abitazione' ma che dichiarare 'di adibirla a propria abitazione'. La lettera della legge, in altri termini, indica che il legislatore non ha inteso agevolare meri progetti di future (ed eventuali) sistemazioni abitative, ma attuali e concrete utilizzazioni degli immobili acquistati come abitazione da parte di acquirenti". Prosegue inoltre "l'agevolazione prevista dalla norma di cui si tratta può essere mantenuta solo se l'acquisto sia seguito dalla effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria".

Pertanto, è doveroso per l'ufficio recuperare, entro i termini di decadenza stabiliti dal Testo unico dell'imposta di registro e meglio precisati nella circolare n. 69 del 14 agosto 2002, le maggiori imposte ed eventuali sanzioni e interessi dovuti a seguito di decadenza dai suddetti benefici. L'ufficio - nel caso di riacquisto di altro immobile, entro un anno dall'alienazione del precedente immobile acquistato fruendo del regime di favore - qualora accerti che non sussiste il requisito di destinazione dello stesso ad abitazione principale dell'acquirente (vale a dire che all'intenzione di adibire l'alloggio a propria abitazione, non ha fatto seguito l'effettiva utilizzazione diretta e personale dello stesso) deve notificare all'interessato apposito avviso di liquidazione.

La carenza di scadenze predeterminate per l'attuazione del proposito abitativo dell'acquirente, comporta che quest'ultimo debba attenersi a parametri di ragionevolezza e di buona fede, in quanto la concreta utilizzazione dell'immobile può essere sia immediatamente successiva al contratto di compravendita, ma può anche implicare un certo lasso di tempo, correlato alle circostanze del caso di specie, ad esempio il termine può variare da un tempo minimo occorrente per il trasloco ad un tempo maggiore che sia richiesto da eventuali lavori di ristrutturazione ad un termine ancora più lungo imposto da una momentanea indisponibilità del bene per effetto di temporanei diritti di godimento costituiti sull'immobile a favore di terzi.

La Suprema Corte di Cassazione con Sentenza n. 1196 del 21 novembre 2000 precisa, infatti, che: "L'acquirente non deve dilazionare l'attuabilità oltre l'indicato limite di ragionevolezza ad esempio la presenza di diritti di godimento di terzi con scadenza non determinata o comunque eccedente da una logica aspettativa di prossimità".

Pertanto si deve ritenere che quanto meno entro il termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio, il contribuente se voleva beneficiare delle agevolazioni fiscali, doveva avere realizzato la finalità dichiarata 'di destinare ad abitazione l'immobile acquistato' (cfr. Sentenza n. 9149 del 7 luglio 2000, della Suprema Corte di Cassazione).

Per completezza di argomento, si rammenta che l'acquisto entro un anno dalla data di alienazione del primo immobile, è condizione necessaria per poter accedere al c.d. credito d'imposta (articolo 7, commi 1 e 2, della legge n. 448 del 23 dicembre 1998) - cfr. circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 -.

La scrivente precisa, infine, che la seconda questione posta dall'interpellante - diritto di rientrare in possesso del deposito cauzionale trattenuto dal notaio che ha rogato l'atto di vendita del primo immobile acquistato - non riveste carattere fiscale, ma è rimessa alla autonomia contrattuale delle parti.

La presente non costituisce istanza di interpello ai sensi dell'articolo 11 della Legge 27 luglio 2000 n. 212, ma rientra nella consulenza giuridica generale prevista al punto 2 della circolare n. 99/E del 18 maggio 2000.

HOME