

RISOLUZIONE 44/E



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 16 marzo 2004

OGGETTO: Imposta di registro – Agevolazione c.d. “prima casa” – Decadenza.

Codesta Direzione chiede di conoscere se si verifichi la decadenza dall’agevolazione c.d.”prima casa” nell’ipotesi in cui un contribuente abbia alienato una casa di abitazione, acquistata fruendo del regime di favore, prima del decorso del quinquennio, qualora abbia acquistato – entro un anno dall’alienazione – un terreno su cui costruire la propria abitazione principale.

Si richiama in proposito il comma 4 della nota *II-bis* all’art. 1 della Tariffa, parte prima, del Testo unico dell’imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ove è 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*”.

Se ne deduce che 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.

Preliminarmente, occorre precisare che all'acquisto di terreni non si applica, in ogni caso, il regime di favore previsto per la "prima casa", in quanto l'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo unico, espressamente stabilisce l'applicazione dell'aliquota del 3% "... *se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione non di lusso ...*".

Tuttavia è da ritenere confermata l'agevolazione fruita al momento dell'acquisto del fabbricato ceduto, nel caso in cui sul terreno acquistato venga realizzato, entro un anno dalla vendita, utilizzabile come abitazione principale.

In altri termini, si ritiene che per non incorrere nella decadenza dal beneficio c.d. "prima casa", non è di per sé sufficiente l'acquisto entro un anno del terreno, richiedendosi a tal fine 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 quindi esistere almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura (articolo 2645-*bis*, comma 6, c.c.).

Nella specie si richiede altresì che il fabbricato sia adibito "... *a propria abitazione principale*". In proposito si richiama la risoluzione del 6 ottobre 2003, n. 192/E, in cui è stata precisata la portata dell'espressione "*da adibire a propria abitazione principale*" contenuta nella citata nota II-*bis*. Anche nell'ipotesi in esame sussiste la necessità che il contribuente entro termini ragionevoli dia concreta attuazione al suo proposito abitativo, affinché sia rispettato il disposto della norma secondo cui è necessario che oggetto del nuovo acquisto sia "... *altro immobile da adibire a propria abitazione principale*".

Le suesposte condizioni rilevano come presupposto per evitare la decadenza dai benefici "prima casa".

Resta inteso che nel caso di specie al contribuente non spetta il credito di imposta, previsto dall'articolo 7, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, commi 1 e 2, posto che, come precedentemente affermato, all'acquisto dei terreni non si applica il regime di favore c.d. "prima casa".

Il credito d'imposta, infatti, è attribuito ai venditori di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che “... *provvedono ad acquisire ... un'altra casa di abitazione non di lusso, 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 ...*” (cfr. circolare n. 19/E del 1 marzo 2001).