

PREFAZIONE

di Maurizio Logozzo (1)

Il tema della fiscalità immobiliare è uno dei più ardui del diritto tributario.

Se ne discute ogni giorno. Si lamenta da più parti che la pressione fiscale sugli immobili sia diventata ormai insostenibile, talvolta violando il principio di capacità contributiva, nel senso che la sommatoria delle varie imposte dirette e indirette, erariali e locali supera l'ammontare del reddito fondiario (rendita catastale) ritraibile dal singolo cespite.

Tuttavia, nell'ambito di tale tema si inserisce un favor (unico) rappresentato dall'agevolazione per l'acquisto della prima casa, agevolazione che non ha pari per il grado di "apprezzamento" da parte dei contribuenti, implicando una notevole riduzione dell'imposizione ordinaria sugli atti di trasferimento mediante l'applicazione dell'imposta di registro (o dell'Iva) con aliquote fortemente ridotte e l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Pochi sanno che l'agevolazione in parola ha una radice costituzionale fondata sull'art. 47, secondo comma, della Costituzione laddove si afferma che la Repubblica "favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione".

La finalità dell'agevolazione è, quindi, quella non solo "privatistica" di soddisfare le esigenze abitative della popolazione, ma, più in generale, quella "pubblicistica" di indirizzare il risparmio verso la proprietà immobiliare, di favorire l'investimento immobiliare.

L'agevolazione "prima casa", introdotta "a termine" dalla Legge n. 168/1982 (c.d. Legge Formica) e solo con riguardo agli acquisti a titolo oneroso, è stata più volte reiterata, fino ad entrare "a regime" nell'ordinamento con la Legge n. 549/1995.

Nel corso degli anni la legislazione in materia ha subito numerose integrazioni e modificazioni (ad esempio, l'estensione del regime agevolativo ai trasferimenti per donazione e a causa di morte) tanto che anche il decreto legislativo sulle semplificazioni emanato a fine 2014 in dipendenza della "legge delega fiscale" (la Legge n. 23/2014) se ne occupa, uniformando la qualificazione di "abitazione di lusso" tra imposta di registro ed Iva al fine di escludere dalla predetta agevolazione i fabbricati di tal tipo.

(1) Professore Ordinario di Diritto Tributario nell'Università Cattolica del Sacro Cuore.

Come tutte le agevolazioni, quella in parola è subordinata a stringenti condizioni, diversamente interpretate dalla giurisprudenza nel corso degli anni.

Qui va ricordato che le disposizioni agevolative sono per loro natura di “stretta interpretazione”, secondo l’orientamento costante della dottrina e della giurisprudenza.

Si aggiunga, però, che ciò esclude il ricorso all’analogia (art. 14 delle Preleggi), ma consente “l’interpretazione estensiva” di disposizioni eccezionali o derogatorie, quali sono le disposizioni agevolative. Ciò vuol dire che la norma agevolativa trova applicazione a tutte le fattispecie aventi identità di ratio con quella espressamente contemplata dall’ordinamento. Così è accaduto, per esempio, quando la Corte di Cassazione ha riconosciuto il beneficio per l’acquisto della prima casa pure in presenza della proprietà di altro immobile nel Comune di residenza, non essendo quest’ultimo immobile idoneo ad essere adibito ad abitazione principale del nucleo familiare.

Da queste brevi note, non è difficile comprendere l’importanza e l’utilità di un’opera come questa, che esamina in modo approfondito ed esaustivo la disciplina dell’agevolazione fiscale “prima casa” con tutte le implicazioni che ne conseguono.

Il titolo di questo volume può senz’altro indurre a pensare a un’opera appartenente alla letteratura di matrice professionale; e, in effetti, scorrendone le pagine, si coglie che l’attenzione dell’Autore è stata indubbiamente guidata dall’intento di offrire una soluzione ragionata alle infinite questioni che possono presentarsi nel lavoro quotidiano, quando si tratta di ottenere un beneficio fiscale per l’acquisto di una abitazione (anzi, l’estrema analiticità dell’opera rende difficile pensare che esista una qualche possibile fattispecie sfuggita alla disamina dell’Autore).

Tuttavia deve essere sottolineato, con evidenza, che questo volume non può essere classificato come una semplice “guida operativa”, e cioè un’opera appartenente alla manualistica meramente professionale, in quanto la sua lettura denota che l’Autore ha inteso imprimervi, riuscendovi, anche un elevato grado di scientificità.

Non solo in ragione dell’approfondita evoluzione storica del quadro normativo, che si rivela indispensabile per l’interpretazione della normativa vigente e per comprendere concetti, talora impervi, quali, ad esempio, il tema della “idoneità” dell’abitazione preposseduta, il problema del “riacquisto”, che deve necessariamente avere a oggetto una abitazione “principale”, e la questione del “prepossesso” in capo a due coniugi.

Non solo per l’imponenza della ricerca che l’Autore dimostra di aver effettuato, testimoniata dalla massa dei documenti che egli ha consultato, mediante un

lavoro talmente minuzioso da far ritenere che praticamente nulla di ciò che è stato pubblicato in materia possa essere sfuggito alla sua attenzione e al suo giudizio.

Non solo per la estrema completezza dell'analisi che l'Autore ha svolto, che spazia, con abbondanza di considerazioni, in ogni ambito di questa materia, dalle questioni più tradizionali (presupposti negoziale oggettivo, soggettivo e c.d. dell'impossidenza di altra abitazione) a quelle più innovative (il trust, l'affidamento fiduciario, la rinuncia alla proprietà, il rent to buy), dagli aspetti fisiologici a quelli patologici, dalla revoca dell'agevolazione alla procedura di accertamento e ai profili sanzionatori, dalle strategie contrattuali a quelle da adottare in sede di contenzioso.

Ma anche perché è costante caratteristica della trattazione – evidente segno dell'alta formazione interdisciplinare dell'Autore – un continuo parallelismo tra il diritto tributario e il diritto civile. La materia dell'imposta di registro (e, in parte, quella dell'Iva) è infatti fortemente correlata alle qualificazioni delle situazioni giuridiche, che devono essere compiute in termini civilistici, ma riportate poi nell'alveo della normativa fiscale. E non sempre è chiara ed agevole la dialettica tra qualificazione civilistica e inquadramento fiscale dell'atto di trasferimento. Solo chi possieda la preparazione, la capacità e l'esperienza per orientarsi con padronanza in entrambi gli ambiti, può tentare di offrire un contributo originale.

L'opera è completata da una poderosa bibliografia, a cui ha contribuito non poco l'Autore, da un indice cronologico di tutta la giurisprudenza, in particolare della Cassazione e delle Commissioni Tributarie di merito, dall'indicazione della prassi dell'Agenzia delle Entrate e dagli "studi" del Consiglio Nazionale del Notariato.

Conosco da anni lo scrupolo, la meticolosità e la serietà con cui Angelo Busani svolge le sue ricerche e di cui l'opera in esame è testimonianza.

Sono quindi certo che anche questa seconda edizione del volume sull'agevolazione per gli acquisti della prima casa sarà molto apprezzata dagli operatori e dagli studiosi.

Milano, Università Cattolica del Sacro Cuore, dicembre 2014.

INDICE

CAPITOLO I L'EVOLUZIONE DEL QUADRO NORMATIVO SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"

1.1.	Il concetto di "prima casa"	3
1.2.	Il vantaggio derivante dall'applicazione dell'agevolazione "prima casa" e la penalizzazione degli atti imponibili a Iva	12
1.3.	L'introduzione dell'agevolazione "prima casa" nell'ordinamento tributario italiano	15
1.4.	L'evoluzione della normativa sull'agevolazione "prima casa"	18
1.4.1.	La norma originaria: la legge 168/1982	19
1.4.2.	Dalla legge 22 aprile 1982, n. 168 al d.l. 7 febbraio 1985, n. 12	33
1.4.3.	Il d.l. 7 febbraio 1985, n. 12.....	33
1.4.4.	Gli interventi normativi successivi al d.l. 7 febbraio 1985, n. 12	43
1.4.5.	La legge 31 dicembre 1991, n. 415 (la Legge Finanziaria per il 1992)	45
1.4.6.	Dalla legge 415/1991 al d.l. 16/1993	51
1.4.7.	Il d.l. 23 gennaio 1993, n. 16.....	55
1.4.8.	Il d.l. 22 maggio 1993, n. 155	65
1.4.9.	La legge 28 dicembre 1995, n. 549 (la Legge Finanziaria per il 1996)	72
1.4.10.	Gli interventi legislativi successivi alla legge 28 dicembre 1995, n. 549	82
1.4.10.1.	Il credito d'imposta per il caso di "riacquisto" infrannuale (articolo 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448)	82
1.4.10.2.	Le agevolazioni disposte per il personale delle Forze Armate e della Polizia (articolo 66, comma 1, legge 21 novembre 2000, n. 342).....	83
1.4.10.3.	L'agevolazione "prima casa" anche per donazioni e successioni	84

1.4.10.4.	L'aumento a diciotto mesi del termine per stabilire la residenza nel Comune	86
1.4.10.5.	La decadenza dall'agevolazione "prima casa" e la sua revoca	86
1.4.10.6.	L'aumento a 200 euro delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale	87
1.4.11.	Il d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23	88
1.4.12.	Il d. lgs. 21 novembre 2014, n. 175	96
1.5.	L'evoluzione della normativa in materia di base imponibile degli atti soggetti a imposta di registro	104
1.5.1.	Le regole generali	105
1.5.2.	Il "prezzo-valore"	111
1.5.2.1.	Il Catasto e il "valore catastale"	124
1.5.2.1.1.	Il Catasto Terreni	125
1.5.2.1.2.	Il Catasto dei Fabbricati	126
1.5.2.1.3.	Il "valore catastale"	140
1.5.2.1.4.	I fabbricati con rendita catastale "proposta" o senza rendita	149
1.5.2.1.5.	Il fabbricato rurale	157
1.5.3.	I trasferimenti a "prezzo imposto"	178
1.5.3.1.	Il prezzo-valore nelle vendite della "Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l." (SCIP)	181
1.5.4.	Gli immobili "culturali"	183
1.6.	Le cessioni di immobili soggette a Iva	189
1.6.1.	La regola generale	189
1.6.2.	Le aliquote	191
1.6.3.	Le cessioni esenti da Iva	197
1.6.4.	Il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro per gli atti "soggetti" a Iva	202
1.6.5.	Alternatività anche per le imposte ipotecaria e catastale	204
1.6.6.	L'assoggettamento a Iva "in concreto" o "in astratto"	205
1.6.7.	L'articolazione dell'atto soggetto a Iva in una pluralità di "fasi"	206
1.6.8.	Gli atti che "si considerano" soggetti a Iva	207
1.6.9.	La base imponibile	221
1.6.10.	Il trasferimento delle pertinenze con atto imponibile a Iva	224

CAPITOLO II
LA NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO
DELLA "PRIMA CASA"

2.1. Premessa.....	237
2.2. L'acquisto della "prima casa" soggetto all'imposta di registro.....	237
2.3. L'acquisto della "prima casa" imponibile a Iva	246
2.4. Il contratto recante un trasferimento in parte agevolato e in parte soggetto a tassazione ordinaria	249
2.4.1. Atti con "pluralità di disposizioni" e atti con "unica disposizione" ad "oggetto plurimo".....	251
2.4.1.1. Singola "disposizione" con imposizione proporzionale di importo inferiore all'importo minimo (o, in mancanza di minimo, inferiore alla misura fissa).....	254
2.4.1.2. Pluralità di "disposizioni" con imposizioni proporzionali di importo complessivo inferiore all'importo minimo (o, in mancanza di minimo, inferiore alla misura fissa)	254
2.4.1.3. Pluralità di "disposizioni" con imposizioni proporzionali di importo complessivo superiore all'importo minimo (o, in mancanza di minimo, superiore alla misura fissa)	258
2.4.1.4. Pluralità di "disposizioni" con imposizioni proporzionali taluna delle quali di importo superiore al minimo o alla misura fissa.....	260
2.4.1.5. Tassazione dell'atto recante una pluralità di "disposizioni", alcune soggette a imposta proporzionale, altre soggette a imposta fissa.....	261
2.4.1.6. Tassazione dell'atto recante una pluralità di "disposizioni", tutte soggette a imposta fissa	263
2.4.1.7. Atti con unica "disposizione" ad "oggetto plurimo"	272

2.4.1.8.	Atti con unica disposizione ad “oggetto plurimo” e imposte ipotecaria e catastale	276
2.5.	L’agevolazione per la costruzione della “prima casa”	278

CAPITOLO III

I PRESUPPOSTI DELL’AGEVOLAZIONE “PRIMA CASA”:

1) IL PRESUPPOSTO “NEGOZIALE”

3.1.	Premessa	285
3.2.	Gli atti traslativi a titolo oneroso	288
3.2.1.	La compravendita	291
3.2.1.1.	La vendita con riserva di proprietà	292
3.2.1.1.1.	Vendita con riserva di proprietà e agevolazione “prima casa”	295
3.2.1.2.	La vendita obbligatoria (di cosa altrui e di cosa futura)	298
3.2.2.	Gli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari	300
3.2.2.1.	Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente “nuda proprietà”	303
3.2.2.1.1.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita del beneficiario	306
3.2.2.1.2.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	313
3.2.2.1.3.	Il calcolo del valore dell’usufrutto vitalizio con il metodo attuariale	318
3.2.2.1.4.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto con diritto di accrescimento	332
3.2.2.1.5.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto ma con clausola di cessazione in caso di morte di uno di essi	333

3.2.2.1.6.	Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto senza diritto di accrescimento.....	334
3.2.2.1.7.	La riserva del diritto di usufrutto (del diritto di uso e del diritto di abitazione)	334
3.2.2.1.8.	L'usufrutto "successivo"	337
3.2.2.1.9.	La sub concessione del diritto di usufrutto.....	339
3.2.2.1.10.	L'estinzione dell'usufrutto.....	340
3.2.2.2.	La proprietà superficiaria.....	341
3.2.2.3.	L'enfiteusi di immobili urbani.....	341
3.2.2.4.	La rinuncia a diritti reali e al diritto di proprietà.....	344
3.2.3.	La permuta.....	345
3.2.3.1.	Permuta di "disposizioni" esclusivamente imponibili a Iva.....	345
3.2.3.2.	Permuta di "disposizioni" esclusivamente soggette a imposta di registro	347
3.2.3.3.	Permuta di "disposizioni" in parte imponibili a Iva e in parte soggette a imposta di registro	353
3.2.3.4.	Permuta di "disposizioni" in parte imponibili a Iva e in parte esenti da Iva (senza dar luogo a imposta proporzionale di registro)	355
3.2.3.5.	Permuta di "disposizioni" in parte imponibili a Iva e in parte esenti da Iva (dando luogo a imposta proporzionale di registro).....	356
3.2.3.6.	Permuta di "disposizioni" in parte esenti da Iva (senza dar luogo a imposta proporzionale di registro) e in parte "fuori campo" Iva.....	357
3.2.3.7.	Permuta di "disposizioni" in parte esenti da Iva (dando luogo a imposta proporzionale di registro) e in parte "fuori campo" Iva.....	358
3.2.3.8.	La permuta con conguaglio	359

3.2.3.9.	La permuta e l'agevolazione "prima casa"	360
3.2.4.	L'assegnazione di beni ai soci.....	364
3.2.4.1.	L'assegnazione ai soci di cooperativa di abitazione.....	365
3.2.4.2.	L'assegnazione ai soci in sede di riduzione di capitale sociale, recesso e liquidazione.....	367
3.2.5.	La costituzione di rendita fondiaria	368
3.2.6.	La transazione portante trasferimento di diritti immobiliari	374
3.2.7.	Il contratto a favore di terzo.....	375
3.2.8.	Il contratto per persona da nominare.....	383
3.2.8.1.	La riserva di nomina nel contratto soggetto all'Iva	389
3.2.8.2.	Contratto per persona da nominare e agevolazione "prima casa".....	391
3.2.9.	La cessione del contratto	394
3.2.9.1.	La cessione del contratto e l'Iva.....	397
3.2.10.	L'atto traslativo sottoposto a condizione sospensiva	398
3.2.10.1.	La denuncia dell'avveramento della condizione	400
3.2.10.2.	Il calcolo dell'imposta dovuta a seguito del verificarsi della condizione	401
3.2.10.3.	I contratti sottoposti a condizione sospensiva meramente potestativa.....	404
3.2.10.4.	Il pagamento del prezzo come condizione sospensiva (non meramente potestativa per l'acquirente) di una compravendita	407
3.2.10.5.	Effetti del contratto sospesi fino all'esecuzione di formalità pubblicitaria	409
3.2.10.6.	La sentenza che subordina un trasferimento immobiliare al pagamento di un prezzo.....	409
3.2.10.7.	L'atto condizionato e la sussistenza dei requisiti per l'ottenimento di una agevolazione.....	410

3.2.11.	L'atto sottoposto a condizione risolutiva.....	412
3.2.11.1.	La condizione risolutiva meramente potestativa	418
3.2.11.2.	La vendita con patto di riscatto	418
3.2.11.3.	Condizione risolutiva e agevolazione "prima casa"	421
3.2.11.4.	La risoluzione per "mutuo dissenso"	423
3.2.12.	Gli atti traslativi tra coniugi in sede di separa- zione e divorzio	434
3.2.13.	La locazione con patto di futura vendita	438
3.2.13.1.	Il contratto di rent to buy	438
3.3.	La divisione	443
3.3.1.	La base imponibile. Il "prezzo-valore"	445
3.3.2.	La non coincidenza della "quota di fatto" con la "quota di diritto". La divisione con conguaglio	448
3.3.3.	Le masse plurime	454
3.4.	Il contratto preliminare.....	461
3.4.1.	La registrazione del contratto preliminare sog- getto a Iva	471
3.4.2.	Contratto preliminare con acconti imponibili a Iva e agevolazione "prima casa"	473
3.5.	L'acquisto per usucapione	480
3.6.	I trasferimenti per provvedimento dell'Autorità Giudi- ziaria.....	489
3.7.	I trasferimenti nella procedura di esecuzione forzata e i trasferimenti a seguito di asta pubblica o di pubblico incanto.....	493
3.8.	La presunzione di liberalità	501
3.9.	L'atto "integrativo"	508

CAPITOLO IV

I PRESUPPOSTI DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA":

2) IL PRESUPPOSTO "OGGETTIVO"

4.1.	Premessa.....	515
4.2.	L'acquisto di piena proprietà, proprietà superficiaria, nuda proprietà e diritti reali di godimento	517
4.2.1.	La concessione del diritto di superficie e il trasfe- rimento della proprietà superficiaria	522
4.3.	L'acquisto <i>pro quota</i>	526

4.4.	L'acquisto <i>step by step</i> (o "a tappe")	531
4.5.	La "connessione territoriale" tra l'acquirente e l'ubicazione della casa acquistata; l'irrilevanza della destinazione di tale casa ad abitazione dell'acquirente	536
4.6.	Il concetto di "casa di abitazione"	543
4.6.1.	Le residenze "turistico-alberghiere"	548
4.7.	L'accatastamento nelle categorie catastali abitative diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9	549
4.8.	L'acquisto di intero edificio nel cui ambito vi sia la "prima casa" dell'acquirente	554
4.9.	La casa "non di lusso"	556
4.10.	Il fabbricato rurale abitativo	578
4.11.	La casa in corso di costruzione o di ristrutturazione	582
4.12.	L'acquisto contemporaneo di due unità immobiliari e l'acquisto di una unità immobiliare contigua	596
4.13.	Il problema delle pertinenze	610
4.13.1.	Il concetto di pertinenza	610
4.13.2.	Le aliquote d'imposta ordinariamente applicabili alle pertinenze	617
4.13.3.	La presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	620
4.13.4.	Le pertinenze e l'agevolazione "prima casa"	628
4.13.4.1.	L'acquisto della pertinenza con "atto separato"	634
4.13.4.2.	L'area di pertinenza dell'abitazione	644
4.14.	L'acquisto del lastrico solare	649
4.15.	L'agevolazione "prima casa" e l'abusivismo edilizio	650

CAPITOLO V

I PRESUPPOSTI DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA":

3) IL PRESUPPOSTO "SOGETTIVO"

5.1.	Premessa	657
5.2.	La necessità che il soggetto acquirente sia una persona fisica	658
5.3.	Le dichiarazioni richieste all'acquirente	659
5.3.1.	La data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	665
5.3.2.	Le dichiarazioni "in subordine"	668

5.3.3. Le dichiarazioni dell'acquirente nell'acquisto con atto giudiziario	669
5.3.4. La forma delle dichiarazioni dell'acquirente	671
5.4. La rilevanza penale delle dichiarazioni mendaci.....	672
5.5. La residenza dell'acquirente	678
5.5.1. L'utilizzo come abitazione, da parte dell'acquirente, della casa oggetto di acquisto agevolato	688
5.5.2. "Prima casa" e "riacquisto" della "abitazione principale"	690
5.5.3. Il mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	693
5.6. L'acquisto nel Comune ove l'acquirente svolge la propria attività	706
5.7. L'acquisto del dipendente trasferito all'estero per ragioni di lavoro.....	711
5.8. L'acquisto del cittadino italiano emigrato all'estero	716
5.9. L'acquisto del cittadino straniero	719
5.10. L'acquisto del minorenne e di altri soggetti legalmente incapaci	720
5.11. L'acquisto dei coniugi	723
5.11.1. La residenza dei coniugi	744
5.12. L'acquisto degli appartenenti alle Forze di Polizia e alle Forze Armate.....	747

CAPITOLO VI

I PRESUPPOSTI DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA":

4) IL PRESUPPOSTO DELLA "IMPOSSIDENZA"

DI ALTRA ABITAZIONE

6.1. Premessa.....	753
6.2. Il presupposto della "impossidenza" di altra abitazione nel Comune ove è ubicato l'immobile oggetto del nuovo acquisto	754
6.2.1. La "impossidenza" dell'"affidatario fiduciario" (e del trustee).....	764
6.3. Il presupposto della "novità" (e cioè della "impossidenza" di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa").....	766
6.3.1. Applicabilità della regola " <i>last in first out</i> " ?	771

6.3.2.	La titolarità di una abitazione acquistata per donazione o successione con l'agevolazione di cui all'articolo 69, commi 3 e 4, legge 21 novembre 2000, n. 342	773
6.4.	La "prepossidenza" di una casa "inidonea" ad uso abitativo	777
6.5.	L'alienazione finalizzata a realizzare il presupposto di "impossidenza": abuso del diritto?	790
6.6.	La "impossidenza" relativa all'agevolazione per la costruzione della "prima casa"	794

CAPITOLO VII
L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"
NEI TRASFERIMENTI PER DONAZIONE
E PER SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE

7.1.	Premessa	795
7.2.	Gli effetti dell'agevolazione	799
7.2.1.	L'acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione di cui alla legge 342/2000	801
7.2.2.	Nuovo acquisto a titolo gratuito in presenza di diritti acquistati con l'agevolazione di cui alla legge 342/2000	803
7.3.	L'oggetto dell'agevolazione	806
7.3.1.	La rinuncia a diritto reale, al diritto di proprietà e alla quota di comproprietà	809
7.3.2.	L'acquisto delle pertinenze	816
7.3.3.	Il trust (e il vincolo di destinazione di cui all'articolo 2645-ter del codice civile)	818
7.4.	Il beneficiario "richiedente" e il beneficiario "per estensione"	824
7.5.	La decadenza dall'agevolazione e la sua revoca	833
7.5.1.	La perdita dell'agevolazione da parte dei beneficiari "per estensione"	837
7.5.2.	Il "riacquisto" infrannuale a titolo gratuito	841
7.5.3.	Le sanzioni, la definizione agevolata e il ravvedimento operoso	846

7.6.	Il credito d'imposta per effetto di "riacquisto"	850
7.6.1.	L'alienazione dell'acquisto a titolo gratuito agevolato e la spettanza del credito d'imposta	852
7.6.2.	Il credito d'imposta a seguito di "riacquisto" a titolo gratuito	852

CAPITOLO VIII
IL CREDITO D'IMPOSTA
PER IL "RIACQUISTO" DELLA "PRIMA CASA"

8.1.	La normativa rilevante per il caso di alienazione di un'abitazione	855
8.2.	Il credito d'imposta per il caso di "riacquisto" infrannuale della "prima casa"	856
8.3.	I presupposti del credito d'imposta: a) l'alienazione di un'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"	860
8.3.1.	L'alienazione dell'abitazione a titolo oneroso o gratuito	860
8.3.2.	L'acquisto agevolato della casa poi alienata	861
8.3.2.1.	La "perdita" dell'agevolazione sull'acquisto della casa poi alienata	862
8.3.3.	L'acquisto agevolato mediante appalto	863
8.3.4.	L'alienazione della casa acquistata con un atto imponibile a Iva	866
8.3.5.	L'alienazione della casa costruita mediante appalto	880
8.3.6.	L'alienazione della casa acquistata con assegnazione da cooperativa	882
8.4.	b) (<i>segue</i>) il "riacquisto" infrannuale	883
8.4.1.	La natura dell'atto di "riacquisto"	884
8.4.2.	La necessità che si tratti di un "riacquisto" al quale sia applicata l'agevolazione "prima casa"	886
8.4.3.	Il "riacquisto" a titolo gratuito	889
8.4.4.	Le caratteristiche della casa oggetto di "riacquisto"	891
8.4.5.	I diritti e le quote oggetto di alienazione e di "riacquisto"	892

8.4.6.	Il classamento catastale dell'abitazione oggetto di "riacquisto".....	893
8.4.7.	La destinazione del "riacquisto" ad "abitazione principale" dell'acquirente.....	894
8.4.8.	La rilevanza del "riacquisto" se sia stata alienata una casa acquistata da meno di un quinquennio.....	896
8.4.9.	Il "riacquisto" mediante assegnazione a socio di cooperativa	897
8.4.10.	Il "riacquisto" mediante appalto	898
8.4.11.	Il "riacquisto" di una pertinenza	905
8.4.12.	Il calcolo del termine di un anno per il "riacquisto"	905
8.5.	Credito d'imposta e successione ereditaria.....	907
8.5.1.	La vendita da parte dell'erede della casa pervenuta per successione mortis causa e acquistata dal defunto con l'agevolazione "prima casa".....	907
8.5.2.	L'acquisizione per eredità (o legato) del credito d'imposta	910
8.6.	Credito d'imposta per "riacquisto" e perdita dell'agevolazione "prima casa"	910
8.6.1.	Credito d'imposta e decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza	914
8.7.	Il calcolo del credito d'imposta.....	916
8.7.1.	Gli atti di acquisto soggettivamente o oggettivamente disomogenei	919
8.7.2.	Il calcolo del credito d'imposta in caso di permuta	921
8.7.3.	Il "riacquisto a catena"	923
8.8.	L'utilizzo del credito d'imposta.....	929
8.8.1.	L'utilizzo del credito d'imposta per il pagamento dell'imposta di successione.....	937
8.9.	Le formalità da compiere per ottenere il credito d'imposta	938

CAPITOLO IX
LA PATOLOGIA
DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"

9.1.	La distinzione tra "mancanza dei presupposti", "revoca" e "decadenza"	945
9.2.	La decadenza dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro diciotto mesi	956
9.2.1.	Il trasferimento della residenza dopo l'alienazione della casa acquistata con l'agevolazione	957
9.2.2.	Mancato trasferimento della residenza a causa di alienazione della casa acquistata con l'agevolazione e riacquisto infrannuale di una "abitazione principale"	958
9.2.3.	Mancanza del requisito della residenza dell'acquirente e privilegio a danno dell'eventuale suo avente causa.....	960
9.3.	La revoca dell'agevolazione per dichiarazione mendace	961
9.3.1.	La mendacità che provoca la perdita non sanzionata dell'agevolazione	963
9.3.2.	Mendacità delle dichiarazioni dell'acquirente e privilegio a danno dell'eventuale suo avente causa	968
9.4.	La revoca dell'agevolazione per trasferimento infraquinquennale	969
9.4.1.	Il concetto di "trasferimento"	971
9.4.1.1.	La rinuncia a un diritto reale, al diritto di proprietà e a una quota di comproprietà.....	971
9.4.1.2.	Il "mutuo dissenso"	972
9.4.1.3.	Il fondo patrimoniale, i vincoli di destinazione, il trust "autodichiarato"	974
9.4.1.4.	La demolizione della casa acquistata con l'agevolazione	974
9.4.2.	L'alienazione qualitativamente o quantitativamente parziale	975
9.4.2.1.	Applicabile la regola " <i>last in first out</i> "?	979
9.4.3.	La morte dell'acquirente della "prima casa".....	980

9.4.4.	Il trasferimento in sede di separazione coniugale o di divorzio	981
9.4.5.	Il trasferimento infraquinquennale a causa di “forza maggiore”	984
9.4.6.	La trasformazione della casa acquistata con l’agevolazione in edificio a destinazione non abitativa	984
9.4.7.	L’alienazione effettuata dall’erede	985
9.4.8.	Il calcolo del quinquennio.....	986
9.4.9.	Il “riacquisto” infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell’agevolazione.....	989
9.4.9.1.	Il “riacquisto” deve essere successivo all’alienazione.....	990
9.4.9.2.	Il concetto di “riacquisto”. Il “riacquisto” a titolo gratuito. Il “riacquisto” per effetto di “mutuo dissenso”	991
9.4.9.3.	L’assegnazione al socio di cooperativa edilizia.....	996
9.4.9.4.	L’oggetto del “riacquisto”	997
9.4.9.5.	Il “riacquisto” in comunione legale dei beni.....	1002
9.4.9.6.	La tassazione del “riacquisto”	1003
9.4.9.7.	La destinazione ad “abitazione principale” della casa oggetto di “riacquisto”	1004
9.4.9.8.	L’alienazione e il “riacquisto” di pertinenze	1014
9.4.9.9.	Il “riacquisto” mediante costruzione o ristrutturazione	1016
9.4.9.10.	Il “riacquisto” effettuato dall’erede	1021
9.4.9.11.	Il mancato “riacquisto” a causa di “forza maggiore”	1021
9.4.9.12.	Il “riacquisto” rilevante per evitare la revoca dell’agevolazione e il “riacquisto” rilevante per la formazione del credito d’imposta.....	1022
9.4.9.13.	Le formalità da espletare per conseguire l’effetto esimente dalla revoca dell’agevolazione	1025

9.5. Obbligo di denuncia in caso di verifica- zione dei presupposti per la decadenza dall'agevolazione o per la sua re- voca ?.....	1026
9.6. La rinuncia volontaria all'agevolazione	1031
9.7. Le conseguenze della revoca dell'agevolazione	1035
9.7.1. Il soggetto obbligato al pagamento	1037
9.7.2. La perdita dell'agevolazione e il credito d'imposta.....	1040
9.7.3. La revoca dell'agevolazione ottenuta su atti im- ponibili a Iva	1041
9.7.4. Le procedure di recupero della maggiore imposta e di irrogazione della sanzione	1046
9.7.4.1. Il calcolo e la definizione agevolata della sanzione.....	1047
9.7.4.2. Gli interessi di mora	1049
9.7.4.3. Il "ravvedimento"	1050
9.7.4.4. Trasferimento infraquinquennale e privilegio a danno dell'avente causa	1053
9.8. Il termine per l'accertamento della perdita dell'agevo- lazione	1054
9.9. Il privilegio speciale immobiliare in caso di perdita dell'agevolazione	1066
9.9.1. Il privilegio in caso di alienazione di abitazione acquistata con atto imponibile a Iva	1076
9.9.2. Il privilegio in caso di revoca parziale dell'agevolazione.....	1078
Indice cronologico	1083
Bibliografia	1125