

Agevolazioni/2. L'Agenzia estende la possibilità a chi rettifica la dichiarazione sul Comune in cui avrebbe dovuto svolgere la sua attività ma non è riuscito ad avviarla

Prima casa, bonus salvo se si sposta la residenza

Angelo Busani

■ Chi compra la "prima casa" dichiarando che l'abitazione oggetto di acquisto si trova nel Comune dove l'acquirente svolge la sua attività lavorativa, può rettificare questa dichiarazione, in un atto successivo, affermando che la casa è ubicata nel Comune in cui l'acquirente intende trasferire la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito.

È quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 53/E del 27 aprile 2017, nella qua-

le è stato preso in esame il caso di un avvocato che, dopo aver aperto uno studio in un dato Comune, nella prospettiva di lavorare per un certo cliente, ma avendo poi "perso" il cliente in questione, aveva chiuso lo studio senza avervi mai operato. Ebbene, appena aperto lo studio professionale, l'avvocato aveva anche comprato un'abitazione nello stesso Comune, chiedendo l'agevolazione "prima casa" e fondandola sulla dichiarazione di svolgere la propria attività in quel Comune.

L'avvocato ha chiesto alle Entrate se l'agevolazione avrebbe potuto essere mantenuta sostituendo (con stipula di un nuovo atto notarile) la dichiarazione di svolgere la propria attività lavorativa in quel Comune con la dichiarazione di **voler trasferire** la propria residenza in detto Comune.

Tra le condizioni per ottenere l'agevolazione "prima casa" vi è infatti anche quella che attiene alla connessione tra l'ubicazione della casa e il luogo in cui l'acquirente vive od opera; più precisamente, il

beneficio fiscale può essere richiesto da chi:

- a) già risiede nel Comune ove è collocata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato;
- b) si impegna ad andare a risiedere entro 18 mesi in tale Comune;
- c) lavora o studia nel Comune.

Se su uno questi aspetti venga rilasciata in rogito una **dichiarazione mendace** o non si mantenga, successivamente al rogito, l'impegno al trasferimento della residenza, il fisco recupera la maggiore imposta con gli interessi di

mora e irroga una sanzione pari al 30% di detto maggior importo.

Non è dunque infrequente il caso di chi, effettuata una di tali dichiarazioni, si trovi poi nelle condizioni di beneficiare dell'agevolazione "prima casa" per ragioni diverse da quella dichiarata nel contratto di acquisto. Il fisco, in questi casi, è benevolo, e consente cambiamenti di rotta.

La Risoluzione n. 53/E fa infatti il paio con quanto il Ministero dell'Economia ha dichiarato, pochi giorni fa (si veda *Il Sole* 24 ore del 13

aprile scorso), nel question time n. 5-11109 presso la commissione Finanze della Camera, che il contribuente beneficia comunque dell'agevolazione "prima casa" se, dopo aver dichiarato nel rogito l'intenzione di trasferire la propria residenza entro 18 mesi, mediante un atto integrativo del rogito attesti che, alla data del rogito, egli in effetti svolgeva la propria attività lavorativa nel Comune ove è ubicata la casa di acquisto agevolato. E ciò, per esempio, nel caso in cui il contribuente, per le più svariate ragioni, non voglia o non possa più effettuare il trasferimento della sua residenza.