

Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 11/09/2019

L'Agenzia allarga le maglie per l'applicazione dei benefici prima casa

di Angelo Busani

Può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" il contribuente che sia già proprietario di un'abitazione e ne compri un'altra, a condizione che (ai sensi del comma 4-bis della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa Parte Prima annessa al dpr 131/1986, testo unico dell'imposta di registro):

- a) entro un anno dal rogito d'acquisto venda la casa precedentemente acquistata;
- b) la casa oggetto di vendita sia stata comprata con l'agevolazione "prima casa".

A questa situazione, prevista dalla legge, è parificabile in via interpretativa (lo afferma l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 377 del 10 settembre 2019) quella del contribuente che abbia comprato la casa (quella che deve essere rivenduta entro un anno dal nuovo acquisto) fino alla data del 21 maggio 1993, avendo come venditore un'impresa costruttrice.

Antecedentemente al 22 maggio 1993, infatti, l'aliquota Iva era fissata prima al 2 e poi (dal 1989) al 4 per cento per chiunque, a prescindere dal fatto che l'acquirente avesse i presupposti per beneficiare dell'agevolazione "prima casa". Con il Dl 155/1993 venne invece disposto che l'Iva fosse applicabile con l'aliquota 4 per cento solo per chi beneficiasse dell'agevolazione "prima casa".

Questa sequenza normativa pone dunque il dilemma: la possibilità di vendere la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto, spetta solo a chi l'abbia comprata con l'agevolazione "prima casa"? O anche a chi non si sia avvalso dell'agevolazione per il semplice motivo che l'Iva era dovuta con l'aliquota ridotta da chiunque e, quindi, anche da chi avrebbe potuto chiedere l'agevolazione ma non l'ha chiesta poiché non vi era alcun bisogno di chiederla?

La risposta delle Entrate è, dunque, in quest'ultimo senso.

Un'analoga risposta era già stata data dall'Agenzia con la Circolare 19/E del 2001 in tema di credito d'imposta di cui all'articolo 7, legge 448/1998: in base a tale norma, matura un credito d'imposta (che, di regola, si utilizza in sede di nuovo rogito) il contribuente che vende l'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" e, entro un anno, compra un'altra "prima casa" (il credito è pari all'importo dell'imposta assolta per il primo acquisto fino al limite però in cui non oltrepassi l'importo dell'imposta dovuta per il secondo acquisto). Anche in questo caso le Entrate concessero il credito al contribuente che aveva effettuato il primo acquisto senza agevolazione "prima casa" perché in data anteriore al 22 maggio 1993.

In conclusione, il contribuente che oggi compra un'abitazione, se già abbia la proprietà di un'altra

abitazione acquistata da impresa costruttrice prima del 22 maggio 1993, può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto qualora:

- la casa acquistata prima del 22 maggio 1993 sia l'unica di sua proprietà nel Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;
- non abbia, in tutto il territorio nazionale, la proprietà di altra casa acquistata con l'agevolazione "prima casa".

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati