

IL FISCO E GLI IMMOBILI
LE ISTRUZIONI PER LE COMPRAVENDITE

Una circolare dell'agenzia delle Entrate fornisce una raffica di indicazioni sugli sconti

Dalle condizioni soggettive di chi compra alle regole sulla perdita delle agevolazioni

Bonus casa con integrazione

Possibile chiedere i benefici dopo l'atto di acquisto

COMUNIONE DEI BENI

Al coniuge la legge vieta di fare il bis

La circolare delle Entrate precisa che, in caso di coniugi in comunione legale dei beni:

a) se entrambi hanno i requisiti per fruire dell'agevolazione "prima casa", lo sconto spetta per l'intero valore acquistato;
b) se uno solo dei coniugi possiede i requisiti (si pensi a un coniuge che prima del matrimonio abbia effettuato un acquisto agevolato), lo sconto spetta solo per la metà del valore acquistato. Così, se si tratta di un acquisto del valore di 120mila euro, per 60mila euro si applicano le imposte ordinarie dovute (7% di registro e 3% di imposte ipotecarie), mentre sui restanti 60mila euro scattano l'aliquota del 3% per il registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna).

La circolare, inoltre, si mostra eccessivamente rigorosa circa la necessità della presenza di entrambi i coniugi al rogito al fine di rendere le dichiarazioni di non possidenza di altre abitazioni per ottenere il beneficio fiscale sulla totalità del valore acquistato.

La legge fiscale subordina infatti la concessione dell'agevolazione "prima casa" al fatto che l'acquirente renda, nel rogito d'acquisto, determinate dichiarazioni circa la non possidenza di abitazioni. Si tratta, però, di una previsione che, nel caso di acquisto in comunione legale, può essere temperata dalla considerazione che per la legge civile basta l'intervento all'acquisto da parte di uno solo dei coniugi perché anche l'altro coniuge ne benefici. Ragionare in contrario significa aderire allo stretto dettato normativo, ponendo un ostacolo di natura fiscale a un effetto (quello dell'attrazione dell'acquisto al patrimonio comune dei coniugi) che la legge civile ha invece voluto incentivare.



EMIGRATI E IMMIGRATI

Italiani o stranieri con uguali diritti

L'agevolazione "prima casa" spetta indipendentemente dalla nazionalità del soggetto che la richiede. Così, lo straniero che compra in Italia la sua "prima casa" ha diritto a beneficiare dell'abbattimento delle imposte applicabili se: a) si tratta dell'acquisto di un'abitazione non di lusso; b) risiede (o vada a risiedere entro 18 mesi) oppure lavora nel Comune dove è ubicata la casa oggetto di acquisto; c) in quel Comune lo straniero non ha la titolarità di un'altra abitazione; d) in tutto il territorio nazionale egli non ha la titolarità di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Quanto al cittadino italiano residente all'estero, la legge dispone che egli ha diritto a beneficiare dell'agevolazione "prima casa" qualora acquisti un'abitazione in qualsiasi Comune del territorio nazionale e: 1) non abbia in quel Comune la titolarità di un'altra abitazione; 2) non abbia in tutto il territorio nazionale la titolarità di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Non è dunque necessario che egli (in quanto residente all'estero) lavori, risieda o vada a risiedere entro 18 mesi nel Comune dove è ubicata l'abitazione "agevolata". Quanto, infine, alla qualità di "italiano residente all'estero", la circolare afferma che non è necessario documentare tale condizione con un certificato di iscrizione all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero ma che basta un'autocertificazione (articolo 46 del Dpr 445/2000).

L'articolo 43 del Dpr 445 dispone, però, che le amministrazioni pubbliche non possono richiedere certificati concernenti stati, qualità personali e fatti attestati in documenti già in loro possesso; in luogo dei quali esse sono tenute ad acquisire d'ufficio le informazioni.



Un "codice" delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa d'abitazione. Con una lunga circolare (38/E del 12 agosto), l'agenzia delle Entrate traccia un percorso più sicuro sugli sconti ai contribuenti, a distanza di poco meno di 20 anni dal varo del Testo unico di registro (Dpr 131/86). In particolare, il regime agevolato "prima casa" consente di applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 3% anziché del 7%, mentre le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (al posto dell'aliquota del 2 e dell'1%).

La circolare delle Entrate consente di fare il punto su una normativa di diffusa applicazione e densa di questioni che emergono dalla pratica professionale. È dunque opportuno prendere in esame (si vedano anche gli altri articoli in questa pagina) i principali temi che l'Agenzia prende in considerazione.

L'irrilevanza della classificazione catastale. La circolare correttamente sostiene che presupposto per l'agevolazione "prima casa" è la caratterizzazione "non di lusso" dell'edificio oggetto di acquisto. Nessun rilievo va attribuito alla classificazione catastale dell'edificio (che, infatti, non trova alcuna considerazione nella normativa in materia). Verrebbe quasi da condurre il ragionamento al punto (dove la circolare non arriva) che l'agevolazione spetti senza problemi anche al caso dell'unità immobiliare non accatastrata come abitazione ma destinata a esserlo (essendo già come tale utilizzata o volendola così l'acquirente utilizzare in futuro). Su questa linea anche la conclusione della circolare circa l'estensione del beneficio anche al caso di acquisto di un fabbricato rurale o ex rurale, per la parte in cui esso è adibito a funzioni abitative.

Le dichiarazioni da rendere



Vademecum sulla casa. Dal Fisco una circolare con regole a tutto campo (Fotogramma)

Il rogito. Se nella "premessa" la circolare afferma correttamente che «la dichiarazione di voler stabilire la propria residenza e le dichiarazioni di non possidenza devono essere rese in atto», nel capitolo 5, con un po' di sorpresa, si legge che «l'acquirente dovrà rendere una dichiarazione in merito» alla tipologia dell'immobile trasferito (cioè che non sia "di lusso"), all'ubicazione dell'immobile (che deve essere situato nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza, o in cui intende trasferirla entro 18 mesi, o in quello in cui svolge la propria attività) e

al non possesso di altre abitazioni. La legge, però, non richiede alcuna dichiarazione dell'acquirente sulla tipologia dell'immobile trasferito: quindi, l'agevolazione spetta in quanto la casa sia oggettivamente "non di lusso" e non in quanto l'acquirente lo dichiari nel rogito.

L'atto integrativo. Le Entrate riconoscono la possibilità di richiedere le agevolazioni con atto successivo a quello d'acquisto, nel quale per errore siano state omesse le dichiarazioni prescritte dalla legge per potersi avvalere dei benefici. In questo senso: ■ se l'atto d'acquisto è ancora

ALLE PAGINE 13-16

Le indicazioni delle Entrate



La copertina dell'inserto

Un testo unico sulle agevolazioni per l'acquisto della prima casa: la circolare 38/E diffusa ieri dall'agenzia delle Entrate fa il punto su requisiti e condizioni per fruire degli sconti. La circolare, che è pubblicata nell'inserto alle pagine 13-16, è destinata a diventare un vero e proprio manuale di veloce consultazione per gli operatori del settore. L'inserto contiene anche il primo allegato della circolare, con le regole per individuare le abitazioni di lusso (il decreto 2 agosto 1969 del ministero dei Lavori pubblici). Non sono stati, invece, riprodotti gli altri allegati a contenuto normativo.

da registrare, si potrà ottenere sin dall'origine la tassazione agevolata;

■ se l'atto d'acquisto genera un credito d'imposta, il contribuente potrà avvalersi dell'atto integrativo per avere il credito;

■ se l'atto "integrativo" è già stato registrato, l'atto integrativo attiverà una richiesta di rimborso.

più svariati motivi, la graffatura non sia stata effettuata (pur essendo l'area indiscutibilmente di pertinenza di un fabbricato), con la conseguenza che il mappale del fabbricato ha un numero diverso dal mappale del terreno.

È curioso, però, che la circolare, dopo aver correttamente enunciato il concetto di pertinenza (dipendente da un dato oggettivo, cioè il concreto asservimento di un bene a un altro bene, e da un dato soggettivo, cioè la volontà del proprietario dei beni di asservire l'uno all'altro), affermi che la qualificazione di un'area come pertinenza dipenda dalla sua graffatura al fabbricato. In mancanza della quale il valore dell'area dovrebbe essere autonomamente tassato senza l'applicazione dei benefici prima casa. È vero il contrario: per l'area di pertinenza ("graffata" o meno) e per l'edificio si indica un solo valore e questo va assoggettato a tassazione agevolata.

Il credito d'imposta. Per avvalersi del credito che si crea con il riacquisto della "prima casa" occorre che all'acquisto della casa poi venduta sia stata applicata l'imposta di registro (o l'Iva). Quindi, non si può fruire del credito d'imposta nel caso di alienazione di un'abitazione pervenuta al venditore per donazione o successione anche se il donante o il *de cuius* l'abbia acquistata avvalendosi dell'agevolazione "prima casa". Questa regola subisce un'eccezione nell'ipotesi in cui il destinatario della donazione sia un soggetto diverso dal coniuge, dal parente in linea retta o da quello entro il quarto grado e il valore della quota spettante a ciascun beneficiario sia superiore a 180.759,91 euro. In questo caso, infatti, questi atti sono soggetti a imposta di registro e in caso di successiva vendita e riacquisto si crea il credito d'imposta.

PAGINA A CURA DI ANGELO BUSANI

La decadenza / Quando si perde la riduzione

In caso di revoca la sanzione arriva al 30%

Controlli entro tre anni: se ci sono irregolarità i proprietari devono pagare i tributi integralmente

L'agenzia delle Entrate ha tre anni di tempo per verificare le dichiarazioni dei contribuenti relative alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. E nel caso in cui gli uffici finanziari riscontrassero l'assenza dei presupposti per ottenere gli sconti, il regime di favore al contribuente verrebbe revocato. Ciò comporta il recupero delle imposte ordinarie (e cioè quelle dovute se all'atto non fosse stata applicata la tassazione agevolata) oltre alla sanzione del 30% del maggiore importo dovuto all'Erario.

Uno dei problemi principali in materia di decadenza dalle agevolazioni prima casa è il termine a disposizione dell'amministrazione finanziaria per revocare l'agevolazione e richiedere il pagamento della maggiore imposta (che ha natura complementare, come hanno precisato le sentenze 1196/2000 e 12988/2003 della Cassazione) e della sanzione. Alla questione l'agenzia delle Entrate dedica un capitolo nella circolare 38/E, in cui gli uffici finanziari fanno propri le conclusioni che è arrivata la giurisprudenza della Cassazione.

Sono stati infatti i giudici della Suprema corte, a sezioni unite, a risolvere il dubbio sui termini di prescrizione (sentenza 21 novembre 2003, n. 1196), stabilendo

Il termine da cui inizia a decorrere il computo è variabile, a seconda che: ■ ci si riferisca a presupposti già in atto al momento della registrazione del contratto (perché non si possiedono altri immobili acquisiti con agevolazioni); ■ si tratti di presupposti da maturare dopo la stipula del contratto (si pensi all'obbligo di stabilire entro 18 mesi dal rogito la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato).

Secondo la Cassazione (sentenza 1196/2000): ■ la falsità della dichiarazione rispetto a situazioni in corso alla registrazione implica l'insorgere, a partire dallo stesso momento, della facoltà dell'ufficio di

accertare la verità; ■ il potere dell'ufficio di disconoscere i benefici e richiedere l'ulteriore imposta dovuta, nel caso di irregolarità successiva, può essere esercitato solo dai verificatori dell'evento; da quel momento inizia a decorrere la prescrizione.

D'altro canto, se la decadenza fosse computabile dalla data della registrazione anche nei casi di perdita del trattamento agevolato per eventi successivi, il termine triennale potrebbe risultare posto nel nulla.

Ne consegue che nel caso di false dichiarazioni rese in sede di registrazione dell'atto circa i presupposti già in atto a quel momento (il non possedere un altro immobile, la novità nella fruizione della agevolazione o la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile), il termine triennale di decadenza scatta dalla data della registrazione dell'atto.

Invece, nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato che intende trasferire la residenza nel Co-

munale in cui è situato l'immobile acquistato entro 18 mesi, il termine da cui inizia a decorrere il periodo di prescrizione non coincide con la registrazione dell'atto ma con la scadenza del diciottesimo mese. Prima di questa data, infatti, l'amministrazione non è posta nelle condizioni di contestare al contribuente l'agevolazione; la dichiarazione, infatti, non è mendace fin dall'origine, ben potendo essere veritiero l'originario proposito di trasferire la residenza, ma lo diviene in seguito, per il mancato trasferimento entro il termine di legge.

Anche nel caso di fruizione delle agevolazioni per l'acquisto di un edificio non ancora ultimato, il termine di decadenza dell'azione accertatrice non può decorrere dalla data della registrazione dell'atto. Infatti, solo dall'ultimazione della costruzione il Fisco può accertare se l'immobile presenti o meno le caratteristiche "di lusso", che precludono l'agevolazione.

Il presupposto per ottenere il credito d'imposta in sede di riacquisto della "prima casa" è che l'originario acquisto della casa, poi venduta, sia stato tassato con l'imposta (di registro o Iva) agevolata propria dei trasferimenti a titolo oneroso.

L'importo del credito è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta sul primo acquisto agevolato e non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva corrisposta in relazione al secondo acquisto.

Pertanto, non scatta il credito d'imposta per l'alienazione di un'abitazione pervenuta al venditore per successione *mortis causa* per la quale sia stato applicato il beneficio "prima casa" (cioè l'abbattimento alla misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale).

Qualora, invece, l'acquisto sia avvenuto per donazione occorre fare una precisazione. Infatti, se si tratta di una donazione a favore del coniuge, di un parente in linea retta con il donante o di un parente entro il quarto grado si segue quanto detto per la successione ereditaria; stesso discorso per la donazione a soggetti diversi dai precedenti, ma entro i limiti della franchigia di cui oltre.

Se, invece, si tratti di una donazione a beneficio di un soggetto diverso dal coniuge, dal parente in linea retta o da quello entro il quarto grado e il valore della quota spettante a ciascun beneficiario sia superiore all'importo di 180.759,91 euro, per questa donazione si applica la "normale" imposta di registro. Quindi, in caso di vendita dell'abitazione ricevuta in donazione e di riacquisto entro un anno (beneficiario dell'agevolazione "prima casa") di un'altra unità immobiliare abitativa, sorge il credito d'imposta a favore del soggetto che effettua il riacquisto.

ACCORPAMENTI

Sulle unità «fuse» non c'è perdita

Dalla circolare delle Entrate arriva anche una conferma all'interpretazione del Sole-24 Ore (si vedano le edizioni del 26 e 2 febbraio 2005) sulla risoluzione 25/E del 25 febbraio scorso. E riguarda: a) l'acquisto congiunto di due unità immobiliari contigue, destinate a essere "fuse" in una sola unità; b) l'acquisto di un'unità immobiliare contigua all'unità precedentemente acquistata e destinata a essere accorpata a quest'ultima.

Il beneficio fiscale spetta per intero in entrambi i casi:

a) nel primo, l'imposizione agevolata si applica al valore complessivo delle due unità immobiliari (senza cioè che un ostacolo sia ravvisabile nel fatto che l'acquisto concerna non una ma due unità immobiliari);

b) nel secondo caso, l'imposizione agevolata scatta (dopo che è stata applicata per l'acquisto precedente) anche per l'acquisto successivo, senza cioè che un ostacolo sia ravvisabile nel fatto che per il secondo acquisto si domandano agevolazioni quando già in sede di primo acquisto le agevolazioni sono state applicate.

Sia nel primo che nel secondo caso in passato i contribuenti hanno avuto notevoli difficoltà a vedere applicati i principi ora affermati nella circolare 38/E/2005. Un aiuto è venuto dalla Cassazione: la sentenza 22 gennaio 1998, n. 563, ha affermato che le agevolazioni "prima casa" devono essere applicate anche all'acquisto di alloggi «risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinati dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa; sicché il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostacolo alla fruizione di tali benefici, purché l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche nella tipologia degli alloggi non di lusso».

CREDITO D'IMPOSTA

Per il riacquisto premio condizionato

Il presupposto per ottenere il credito d'imposta in sede di riacquisto della "prima casa" è che l'originario acquisto della casa, poi venduta, sia stato tassato con l'imposta (di registro o Iva) agevolata propria dei trasferimenti a titolo oneroso.

L'importo del credito è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta sul primo acquisto agevolato e non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva corrisposta in relazione al secondo acquisto.

Pertanto, non scatta il credito d'imposta per l'alienazione di un'abitazione pervenuta al venditore per successione *mortis causa* per la quale sia stato applicato il beneficio "prima casa" (cioè l'abbattimento alla misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale).

Qualora, invece, l'acquisto sia avvenuto per donazione occorre fare una precisazione. Infatti, se si tratta di una donazione a favore del coniuge, di un parente in linea retta con il donante o di un parente entro il quarto grado si segue quanto detto per la successione ereditaria; stesso discorso per la donazione a soggetti diversi dai precedenti, ma entro i limiti della franchigia di cui oltre.

Se, invece, si tratti di una donazione a beneficio di un soggetto diverso dal coniuge, dal parente in linea retta o da quello entro il quarto grado e il valore della quota spettante a ciascun beneficiario sia superiore all'importo di 180.759,91 euro, per questa donazione si applica la "normale" imposta di registro. Quindi, in caso di vendita dell'abitazione ricevuta in donazione e di riacquisto entro un anno (beneficiario dell'agevolazione "prima casa") di un'altra unità immobiliare abitativa, sorge il credito d'imposta a favore del soggetto che effettua il riacquisto.

I beni «accessori»

La disciplina delle pertinenze

■ **Che cos'è pertinenza.** Secondo l'articolo 817 del Codice civile, «sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima»

■ **I requisiti.** Il legame di pertinenza tra due beni richiede i seguenti presupposti: la destinazione durevole e funzionale a servizio o ornamento fra un bene e un altro di maggiore importanza per il miglior uso di quest'ultimo; la volontà del proprietario della cosa principale, o di chi è titolare di diritto reale, di porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con il bene principale

■ **Il regime giuridico e fiscale.** In base all'articolo 818 del Codice civile alle pertinenze si applica il regime giuridico del bene principale. Ciò trova corrispondenza anche sul piano fiscale (articolo 21, comma 3, del Dpr 917/86)

regola quello catastale, a meno che non ricorrano casi particolari, come quello dell'area edificabile, invece occorre dichiarare il valore venale.

I «tagli» sul prelievo si estendono anche alle donazioni e alle pertinenze delle abitazioni

I requisiti di un erede salvano gli altri

catastale si pagano in misura fissa (168 euro ciascuna). I requisiti soggettivi sono: la residenza o la sede di lavoro nel Comune in cui si trova l'immobile (o il trasferimento della residenza nei successivi 18 mesi); il non essere proprietario di altre abitazioni in quel Comune e il non possedere altre abitazioni, ovunque ubicate, acquistate con agevolazioni.

In presenza di più eredi o legatari, è sufficiente che uno solo abbia i requisiti per l'agevolazione prima casa per tassare con le imposte fisse l'intero valore dell'abitazione trasferita (di mo-

do che, insomma, ne beneficia anche gli altri eredi che non li possiedono).

■ **Le donazioni.** Nel caso di trasferimento dell'abitazione per donazione occorre distinguere tre ipotesi: a) a favore del coniuge, dei parenti in linea retta e degli altri parenti del donante fino al quarto grado;

b) a favore di persone diverse con donazione di valore non eccedente la franchigia di 180.759,91 euro;

c) a favore di persone diverse da quelli di cui alla lettera a), ma

di valore superiore alla franchigia di 180.759,91 euro (ovvero di 516.456,90 euro se il beneficiario è portatore di handicap grave).

Nei primi due casi si applicano le aliquote e quello catastale

no le imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 3% (si applica invece la misura fissa se il donatario ha i requisiti per l'agevolazione prima casa).

Nel terzo caso, la parte di valore eccedente la franchigia è soggetta all'imposta di registro ordinaria (per le abitazioni è il 7%), che si abbassa al 3% quando il donatario ha i requisiti per il beneficio prima casa (in quest'ultima ipotesi le imposte ipotecaria e catastale si abbattano alla misura fissa).

■ **Acquisto gratuito della pertinenza.** Il caso è quello del contribuente che, dopo aver acquistato a titolo gratuito un'abitazione avvalendosi delle agevolazioni prima casa, acquista,

Le agevolazioni prima casa si applicano, oltre che ai trasferimenti a titolo oneroso (come compravendite, permuta eccetera), anche a quelli a titolo gratuito, cioè per successione ereditaria e per donazione. Lo ricorda la circolare 38/E dell'agenzia delle Entrate.

Dopo l'abolizione dell'imposta di successione, il passaggio di proprietà per effetto di una trasmissione ereditaria sconta normalmente le imposte ipotecaria (nella misura del 2%) e catastale (1%). Il valore su cui si applicano le aliquote è di