

L'agevolazione

La prima casa si può rivendere entro un anno dal nuovo acquisto

di **Angelo Busani**

La legge di Stabilità per il 2016 (legge 208/2015, articolo 1, comma 55) ha introdotto, con effetto dal 1° gennaio 2016, un nuovo presupposto applicativo dell'agevolazione "prima casa". Si permette ora al contribuente che intenda nuovamente beneficiare dell'agevolazione "prima casa", ma che già abbia la titolarità di un diritto che impedisce di fruire dell'agevolazione, di non dover più dismettere (come accadeva fino al 31 dicembre 2015) la titolarità entro il momento di stipula del nuovo acquisto agevolato, ma di poter effettuare (in certi casi oltre illustrati) la dismissione entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

Il perimetro della nuova norma

La nuova norma esordisce («L'aliquota del 2% si applica anche agli atti...») facendo riferimento al fatto che quanto da essa disposto inerisce gli atti traslativi, beneficiati con l'agevolazione "prima casa" ai quali si applica l'aliquota del 2% dell'imposta di registro.

La mano del legislatore, in questo caso, è stata maldestra, poiché l'aliquota dell'acquisto "prima casa" derivante da un contratto imponibile a Iva è fissata al 4%; inol-

La norma di favore non vale nel caso di immobile acquisito in passato senza fruire del bonus fiscale

tre, la medesima legge 208/2015, ha introdotto l'aliquota dell'1,5% dell'imposta di registro per gli acquisti, con l'agevolazione "prima casa", effettuati con un contratto di leasing.

Di fatto, la nuova norma va letta nel senso che essa si intenda scritta per tutti i casi in cui l'agevolazione "prima casa" sia utilizzabile (e, quindi, sia nell'ipotesi in cui si applichino le aliquote del 2 e dell'1,5% dell'imposta di registro, sia nel caso in cui si tratti di trasferimenti imponibili a Iva, ai quali si applica, dunque, l'aliquota Iva del 4%).

Anche agli acquisti a titolo gratuito (e cioè per successione o donazione), che l'articolo 69 della legge 342/2000, beneficia con l'abbattimento alla misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, devono intendersi interessati dalla nuova normativa che consente l'alienazione entro un anno dal nuovo acquisto, poiché l'agevolazione "prima casa" per gli atti gratuiti è condizionata dai medesimi presupposti richiesti dalla legge per la concessione dell'agevolazione "prima casa" agli acquisti a titolo oneroso.

I casi

La nuova norma definisce la situazione di "possidenza" che si renda "redimibile" en-

tro l'anno successivo al nuovo acquisto agevolato. In concreto, questo vuol dire che non è permesso beneficiare una seconda volta dell'agevolazione sull'acquisto della "prima casa".

Inoltre, va tenuto conto del fatto che quando si tratta di cambiare la "prima casa", il legislatore permette la vendita della "prima casa precedente" in epoca posteriore all'acquisto della "prima casa successiva".

Se si tratta invece di sostituire la "casa precedente" (non prima casa, cioè acquistata senza agevolazione), con una "casa successiva" nello stesso Comune, non è possibile il ricorso alla vendita entro un anno dal nuovo acquisto, ma occorre procedere, per beneficiare dell'agevolazione nel nuovo acquisto, a una vendita preventiva della casa di cui si è già in possesso.

Quindi:

- a) se il contribuente è titolare di una proprietà che deriva da un acquisto effettuato con l'agevolazione "prima casa", tale "possidenza" non ostacola l'ottenimento di una nuova agevolazione "prima casa" qualora vi sia una cessione di tale diritto entro un anno dal nuovo acquisto;
- b) se invece il contribuente è titolare di un diritto di proprietà che deriva da un acquisto effettuato senza l'agevolazione "prima casa" (per esempio: si tratta di un acquisto per successione ereditaria), tale "possidenza", nello stesso Comune, impedisce l'ottenimento di una nuova agevolazione "prima casa", anche se si proceda all'alienazione di tale diritto entro un anno dal nuovo acquisto; in quest'ultimo caso, per effettuare un nuovo acquisto con l'agevolazione "prima casa", bisogna vendere la casa di cui si è già in possesso prima di effettuare il nuovo acquisto.

Il concetto di «alienazione»

La nuova norma subordina la concessione dell'agevolazione "prima casa" al fatto che l'immobile "preposseduto" «sia alienato

CONSEGUENZE

Il mancato rispetto del termine comporta tasse in misura ordinaria, interessi e sanzioni

entro un anno»: utilizzando il termine "alienazione" il legislatore ha evidentemente inteso alludere a qualsiasi strumentazione giuridica che, a qualunque titolo (oneroso, come la compravendita, o gratuito, come la donazione), sia idonea a provocare la cessazione del diritto di proprietà "preposseduto" in capo al contribuente che compie il nuovo acquisto agevolato.

La mancata alienazione infrannuale

L'agevolazione "prima casa" in previsione di effettuare la cessione della proprietà "preposseduta" entro un anno dal nuovo acquisto provoca l'applicazione, in caso di mancata vendita, delle seguenti conseguenze, vale a dire l'obbligo di pagare:

- a) la differenza tra l'imposta "ordinaria" e quella agevolata;
- b) i relativi interessi di mora;
- c) la sanzione in misura pari al 30% della differenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

Come funziona il credito d'imposta

La vecchia norma

Matura un credito d'imposta (articolo 7, legge 448/1998), se, entro un anno dall'alienazione della abitazione che venne comprata con l'agevolazione "prima casa", il contribuente procede a un nuovo acquisto beneficiato con l'agevolazione "prima casa". Il credito è pari all'imposta di registro o all'Iva pagate in sede di "primo acquisto", nel limite dell'importo della tassazione applicabile in sede di "secondo acquisto".

Cosa è cambiato

la legge di Stabilità per il 2016 consente ora che, da gennaio 2016, l'agevolazione prima casa possa essere fruita anche quando la vendita della prima casa preposseduta avviene entro un anno dalla data del nuovo acquisto che beneficia sempre dell'agevolazione.

Dunque, l'articolo 7 della legge 448/1998, va letto nel senso che si ha credito d'imposta:

- sia nella situazione della alienazione anteriore di non oltre un anno a un nuovo atto di acquisto agevolato;
- sia nella situazione in cui l'alienazione della casa preposseduta avvenga entro l'anno successivo al nuovo acquisto agevolato