



IL PROBLEMA DELLA SETTIMANA

Immobili e fisco

Casa a tassazione ridotta

Per i benefici nell'acquisto sufficiente la residenza nel comune

PAGINE A CURA DI
Angelo Busani

Quando, sia nel linguaggio "corrente" che nel linguaggio specialistico, ci si riferisce alla agevolazione per l'acquisto della "prima casa", si utilizza un'espressione volutamente impropria, per ragioni di brevità (da parte di chi conosce questa materia), o fuorviante (da parte di chi non la conosce, come insegna l'esperienza quotidiana).

Infatti, con l'espressione "agevolazione per l'acquisto della prima casa", ci si riferisce al beneficio fiscale disposto dall'articolo 1, quinto periodo, Tariffa, parte prima (d'ora innanzi, TP1), allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131 (il Testo unico dell'imposta di registro, per gli atti soggetti a imposta di registro) e dal punto 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr 26 ottobre 1972, n. 633 (per gli atti imponibili con l'imposta sul valore aggiunto) e cioè la riduzione al 3% dell'aliquota dell'imposta di registro (oltre all'abbattimento alla misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale) e la riduzione al 4% dell'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto (oltre all'abbattimento alla misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale), a condizione che ricorrano determinati presupposti (prescritti nella Nota II-bis all'articolo 1, TP1), e precisamente qualora:

a) si abbia un attore inerte nel perimetro degli "atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abita-



IL QUESITO

Tre anni fa ho comprato un appartamento nella mia città. Ora, con l'arrivo di un figlio, vorrei venderlo e acquistarne un altro più grande. Vorrei la conferma del fatto che ho diritto al credito di imposta per il riacquisto.

Inoltre, qualora per ragioni familiari avessi esigenza di trasferire la residenza in un'altra città, quanto tempo dopo il riacquisto potrei farlo?

A.B. - BERGAMO



Nell'inserto centrale con la copertina di colore blu, le risposte ai quesiti su agevolazioni sulla casa, condominio, edilizia

zione non di lusso" oppure degli "atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse";

b) l'immobile oggetto di detto atto sia ubicato alternativamente:

- nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza; o, se diverso:
- nel comune in cui «in cui l'acquirente svolge la propria attività»; oppure:

■ qualora si tratti di soggetto «trasferito all'estero per ragioni di lavoro», nel comune in cui «ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende»;

■ qualora si tratti di «cittadino italiano emigrato all'estero» che acquisti la «prima casa sul territorio italiano», in qualsiasi comune nel territorio nazionale;

c) si tratti di un trasferimento a favore di una persona fisica;

d) l'acquirente rilasci, "nell'atto di acquisto", talune dichiarazioni, e precisamente:

■ «di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare»;

■ «di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al pre-

sente articolo...».

e) oggetto dell'atto di acquisto sia un fabbricato dotato delle caratteristiche proprie delle "case di abitazione non di lusso".

Il comune

Dalle condizioni descritte nella tabella deriva che, ad esempio, chi sia proprietario di novantanove case, in ogni parte d'Italia, per averle, in ipotesi, ereditate, può comprare la centesima casa con l'agevolazione "prima casa", se essa sia ubicata in un comune diverso da quelli ove sono situate le altre novantanove case; e che, ad esempio, chi abbia la comproprietà (in ipotesi, per la quota in ragione di due terzi) di dieci case in un dato comune, sempre di provenienza ereditaria, può comprare nello stesso comune un'altra casa con l'agevolazione "prima casa".

In altri termini, è chiaro, a questo punto, che l'agevolazione "prima casa" non compete solo a chi compra una casa non avendone nessuna in proprietà o in comproprietà (qui si tratterebbe effettivamente dell'acquisto della "prima casa"); ma che essa bensì compete a tutti coloro che, pur avendo la proprietà o la comproprietà di (o la titolarità di altri diritti reali su) altre case, si trovino nella situazione di vantare tutti i presupposti sopra elencati.

Ciò che, tra l'altro, trova indiretta conferma nel fatto che l'espressione "prima casa" non è ovviamente mai utilizzata dal legislatore nella normativa che disciplina questa materia, e cioè nella

predetta nota II-bis all'articolo 1, TP1 (che, come detto, reca i presupposti in presenza dei quali è disposta l'applicazione della tassazione agevolata dall'articolo 1, quinto periodo, TP1, per l'imposta di registro; e dal punto 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, per l'imposta sul valore aggiunto), fatta eccezione per il passaggio in cui la norma in questione dispone la fruibilità dell'agevolazione per il «cittadino italiano emigrato all'estero» condizionandola al fatto che si tratti dell'acquisto, da parte di questi, della «prima casa sul territorio italiano» (qui l'espressione "prima casa" è invece utilizzata propriamente).

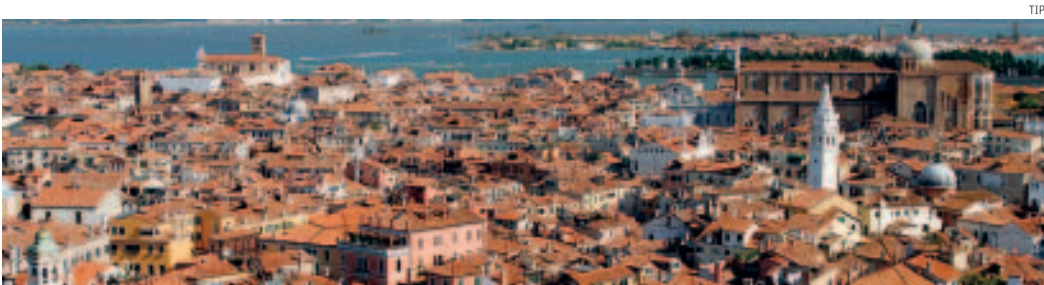
L'accesso alla proprietà

Dall'attuale formulazione normativa può, dunque, ricavarsi che la reale finalità dell'agevolazione non è (tanto e) solo quella di soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente ma, più in generale, quella di favorire l'accesso alla proprietà come modalità di utilizzo del risparmio.

Impostazione dalla quale, ad esempio, deriverebbe la mancanza di una previsione circa la necessità che, nella casa oggetto dell'acquisto agevolato, siano stabilite la residenza dell'acquirente o quella dei suoi familiari; oppure (con riguardo all'acquirente che in effetti stabilisce in detta casa la sua residenza) circa il mantenimento, per un periodo minimo, da parte dell'acquirente, della sua residenza nella casa acquistata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Agevolazione e requisiti



LE TASSE AGEVOLATE

TARIFFA, P.I., ALLEGATA AL DPR 131/1986 - ARTICOLO 1, NOTA II-BIS			
ACQUISTO DA PRIVATO		ACQUISTO DA IMPRESA	
REGISTRO	3%	IVA	4%
IPOTECARIA	168	REGISTRO	168
CATASTALE	168	IPOTECARIA	168
		CATASTALE	168

I PRESUPPOSTI

01| PRESUPPOSTO NEGOZIALE

Il beneficio si applica agli «atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse»

02| PRESUPPOSTO DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

- «Nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza»; o, se diverso:
- nel comune «in cui l'acquirente svolge la propria attività»; oppure:
- (ove si tratti di soggetto «trasferito all'estero per ragioni di lavoro») nel comune in cui «ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende»;
- (ove si tratti di «cittadino italiano emigrato all'estero») che acquisti la «prima casa sul territorio italiano») in qualsiasi comune nel territorio nazionale

03| PRESUPPOSTO SOGGETTIVO

Trasferimento effettuato a favore di una persona fisica

04| PRESUPPOSTO OGGETTIVO

«Case di abitazione non di lusso»

05| L'ACQUIRENTE DEVE DICHIARARE

- «Di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare»;
- «di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243»

RESTRIZIONI SUI BOX

Per l'amministrazione, la cessione di una pertinenza per acquisirne un'altra non comporta il bonus perché il fabbricato non è abitativo

LA NUOVA TRANSAZIONE

Il beneficio non è «trasferibile» nel caso in cui il riacquisto avvenga a titolo oneroso e non a titolo gratuito

Non basta il preliminare per il credito d'imposta

Se si vende la casa acquistata con l'agevolazione "prima casa" ed entro un anno si acquista un'altra abitazione si consegue un beneficio fiscale (e cioè un credito di imposta) al ricorrere di determinati presupposti. Tali presupposti sono i seguenti: a) deve essere stata effettuata la "alienazione" della "casa vecchia"; b) l'"alienazione" può essere avvenuta (nulla specificando la legge sul punto) a qualsiasi titolo, cioè sia a titolo oneroso che a titolo gratuito; c) la "casa vecchia" deve essere stata acquistata con l'agevolazione "prima casa" e con un atto a titolo oneroso (e cioè ad esempio non per effetto di donazione o di successione ereditaria); d) dato che, per la formazione del credito d'imposta, la "casa vecchia" deve essere stata acquistata con l'agevolazione "prima casa", ovviamente impedisce la formazione del credito d'imposta il fatto che tale agevolazione sia stata revocata o ne sia intervenuta la decadenza; e) "entro un anno dall'alienazione" della "casa vecchia" deve essere effettuato un "riacquisto": è opinione prevalente che occorra pertanto la stipula di un contratto con effetti traslativi e che non sia quindi sufficiente la stipula di un contratto preliminare e nemmeno è sufficiente il saldo del prezzo e/o l'emissione della fattura a saldo da parte del venditore; f) in sede di "riacquisto" occorre che sussistano i presupposti oggettivi (ad esempio, che la casa acquistata abbia caratteristiche "non di lusso") e soggettivi (ad esempio, che l'acquirente risieda nel comune ove è ubicata la casa oggetto di "riacquisto") per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".

Inoltre, potendo il "riacquisto" avvenire "a qualsiasi titolo", esso può anche consistere nell'assegnazione di un alloggio al socio di una cooperativa edilizia; in tal caso, secondo l'amministrazione finanziaria, entro l'anno va registrato il verbale di assegnazione e i presupposti oggettivi e soggettivi richiesti dalla legge per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" debbono sussistere sia al momento in cui viene formato il verbale di assegnazione (con il quale il socio acquisisce la disponibilità del bene), sia al momento in cui viene stipulato il rogito notarile di assegnazione definitiva (che segna il momento di passaggio della proprietà).

Occorre poi sottolineare che non è prescritto nulla dalla legge in ordine alla "qualità" e alla "quantità" dei diritti oggetto di cessione e di "riacquisto" infrannuale; e quindi deve ritenersi che il credito d'imposta sorge qualsiasi sia stato il diritto acquistato sulla casa poi alienata (ed è pertanto indifferente che si trattasse di proprietà,

PER SAPERNE DI PIÙ

Sul sito internet dell'Esperto risponde sono disponibili per approfondimento testi di legge, circolari, sentenze e interpretazioni di dottrina

www.ilssole24ore.com/espertorisponde

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il genitore dichiara al posto del minore

L'acquisto con l'agevolazione "prima casa" da parte di un soggetto minore non presenta particolari problemi (a parte la necessità dell'autorizzazione giudiziale) e, in particolare, prescinde dalla situazione patrimoniale dei suoi genitori: i requisiti per l'ottenimento dell'agevolazione vanno infatti individuati in capo al solo minore senza condizionamenti derivabili dai membri del nucleo familiare di cui egli fa parte (e quindi a prescindere dal "patrimonio familiare").

Quanto alle dichiarazioni che la legge prescrive siano rese dall'acquirente come presupposto per l'ottenimento dell'agevolazione, esse devono ovviamente essere effettuate da chi rappresenta il soggetto acquirente. Inoltre, visto però che uno dei requisiti principali per l'ottenimento dell'agevolazione è, di regola, quello della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile da acquistare, va ricordato che il minore ha il domicilio nel luogo di residenza della famiglia oppure, se i genitori sono separati o divorziati, il minore ha il domicilio del genitore con il quale convive.

Un altro problema che allora si pone nel caso di acquisto da parte di soggetto minore è quello del reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per sostenere il pagamento del prezzo d'acquisto. È raro infatti che il minore non disponga (bisogna infatti immaginare che egli abbia ereditato o che abbia conseguito una vincita): nella maggior parte dei casi sono i genitori che provvedono all'alimento delle somme occorrenti, o donando al minore tali somme anteriormente al rogito, oppure provvedendo a pagare direttamente il prezzo dovuto dal figlio minore nella mani dell'acquirente.

Pertanto, un immediato trasferimento di residenza pare possibile senza intaccare l'agevolazione, ma solo ove esso sia supportato da una fondata ragione.

Caso 1. La perdita dei requisiti comporta il versamento dell'imposta piena oltre alla penalità e agli interessi di mora

La revoca con una sanzione del 30%

Qualche giorno dopo aver comprato la mia prima casa, sono stato trasferito in un'altra regione per motivi di lavoro. Quindi, mai andrò ad abitare nella casa che ho comprato e dovrò probabilmente rivenderla. A quali conseguenze vado incontro?

Una volta ottenuta l'agevolazione "prima casa", si tratta di non incappare in una delle ipotesi in cui la legge commina la revoca dell'age-

volazione. I casi più frequenti sono i seguenti:

a) chi già non risiede nel comune ove è ubicata la casa oggetto dell'acquisto agevolato, deve stabilire in quel comune la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito;

b) la casa acquistata con l'agevolazione non può essere venduta prima di 5 anni dalla data del rogito di acquisto.

Se queste "condizioni" non si verificano (la residenza non viene trasferita oppure l'immobile viene venduto), accade che occorre pagare:

– le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura "ordinaria" (sottraendo ovviamente dal dovuto l'importo già versato e calcolato applicando l'agevolazione);

– la sanzione pecuniaria pari

al 30 per cento della differenza tra le imposte ordinariamente applicabili e quelle pagate con l'applicazione dell'agevolazione;

– gli interessi di mora.

Vi è però da precisare che, nel caso di vendita della casa acquistata con l'agevolazione prima che siano decorsi 5 anni dal rogito, la legge prescrive che non si fa luogo ad alcuna delle conseguenze sanzionate

– la sanzione pecuniaria pari

rie sopra elencate se il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Le stesse conseguenze sanzionatorie sopra viste si applicano anche nel caso in cui l'acquirente, in sede di rogito, non dichiari il vero circa il ricorrere di due presupposti ai quali la legge subordina l'applicazione dell'agevolazione, vale a dire:

a) il fatto di non essere titola-

re esclusivo (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

b) il fatto di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa".

Caso 2. Per l'agenzia delle Entrate solo una motivazione forte può giustificare un nuovo cambio in tempi brevi

Attenti a rispostare la residenza

Ho comprato la mia prima casa otto mesi fa, ma ora mi sposo e devo cambiare residenza. Intendo dare in locazione la mia prima casa. Cosa mi succede?

Tra i presupposti che la legge richiede per ottenere l'agevolazione "prima casa" vi è quello inerente la residenza dell'acquirente. In particolare la legge dispone che l'acquirente: a) deve risiedere nel comune ove è ubicata la casa og-

getto di acquisto agevolato; oppure: b) qualora l'acquirente non risieda in questo comune, egli può comunque ottenere l'agevolazione, a condizione che in detto comune stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza e che nell'atto di acquisto egli renda la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato.

Va notato che la legge im-

pone all'acquirente di risiedere "nel comune" e non "nella casa" oggetto di acquisto agevolato; e che quindi la legge consente l'agevolazione "prima casa" anche a chi mai andrà ad abitare nella casa acquistata con l'agevolazione "prima casa".

Ora, una volta che il presupposto della residenza si sia verificato (e cioè se l'acquirente già avesse, all'atto della stipula del rogito, la pro-

pria residenza anagrafica nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato; oppure, se egli abbia trasferito la propria residenza anagrafica in detto comune entro diciotto mesi dalla stipula del contratto di acquisto), non vi è alcuna previsione normativa circa il mantenimento della residenza anagrafica in detto comune per un periodo minimo: essa può quindi essere spostata altrove (nello stesso comune o in altro comune) anche immediatamente dopo il rogito a meno che da questo immediato trasferi-

mento di residenza il fisco non possa desumere che della norma agevolativa vi è stato un utilizzo volutamente "abusivo" e cioè che nessuna seria motivazione il contribuente aveva per posizionare la sua residenza nel comune ove è sito l'immobile acquistato con l'agevolazione, se non quella di appropriarsi del beneficio fiscale.

Pertanto, un immediato trasferimento di residenza pare possibile senza intaccare l'agevolazione, ma solo ove esso sia supportato da una fondata ragione.

L'esperto risponde

VICEDIRETTORE VICARIO RESPONSABILE
Edoardo De Biasi

CAPOREDATTORE
Salvatore Padula
A CURA DI
Antonella Moro