

I temi di NT+ | Immobili 24 Settembre 2020

Vendita con riserva della proprietà entro 5 anni dall'acquisto: meno tempo per salvare la «prima casa»

di Angelo Busani

Nel caso di vendita infraquinquennale con riserva di proprietà dell'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa", il termine di un anno per il riacquisto utile a non subire la decadenza dell'agevolazione decorre dalla data della vendita e non dalla data (evidentemente posteriore) in cui viene pagata l'ultima rata del prezzo rateizzato.

Lo afferma l'Agenzia delle Entrate nella risposta a [interpello 409 del 24 settembre 2020](#). La risposta è riferita a un caso in cui un contribuente aveva comprato una casa il 4 dicembre 2015 (beneficiando dell'agevolazione "prima casa") e l'aveva venduta a rate, con riserva di proprietà, il 18 dicembre 2018, con ciò ponendo in essere una vendita infraquinquennale e, quindi, provocando la decadenza dall'agevolazione citata, a meno che, «entro un anno dall'alienazione», non avesse acquistato un'altra casa da destinare a sua abitazione principale.

Come noto, il contribuente che compra la "prima casa" non può alienarla prima di un quinquennio a pena di decadenza dall'agevolazione goduta in sede di acquisto; però, in caso di vendita prima del quinto anno, dall'agevolazione non si decade se, entro un anno dall'alienazione, il contribuente in questione acquista un'altra casa e la destina a propria abitazione principale.

Ebbene, il tema trattato nell'interpello era quello della decorrenza di questo termine per il riacquisto infrannuale; dal 19 dicembre 2018 oppure dal 1° ottobre 2019 e cioè dal giorno in cui venne pagata l'ultima rata prevista nel contratto di vendita con riserva di proprietà (pagamento in coincidenza del quale – ai sensi dell'articolo 1523 del Codice civile – si verifica, dal punto di vista civilistico, il trasferimento della proprietà del bene venduto a rate con riserva di proprietà).

La risposta dell'Agenzia è stata dunque nel senso di ritenere la data di decorrenza del termine infrannuale in questione coincidente con la data di stipula del contratto di vendita con riserva di proprietà e non con la data di scadenza dell'ultima rata del prezzo rateizzato. L'Agenzia motiva la sua affermazione osservando che, dal punto di vista fiscale, il contratto di vendita con riserva della proprietà è considerato come se fosse un contratto avente un effetto traslativo immediato (ai sensi dell'articolo 27, comma 3, Dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro), con ciò provocandosi una discrasia tra effetti civilistici ed effetti fiscali del contratto di vendita con riserva di proprietà.

Ne consegue che, quando si deve applicare la norma la quale prescrive l'acquisto «entro un anno dall'alienazione» (Nota IV all'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al Dpr 131/1986), detta alienazione si deve intendere essere intervenuta nel momento in cui è stato concluso il contratto di vendita con riserva di proprietà, anche se, dal punto di vista civilistico, la traslazione del diritto compravenduto si verifica solo con il pagamento dell'ultima rata del prezzo.