

Estesa l'agevolazione "prima casa" in talune ipotesi di "alienazione postuma" della casa preposseduta

di Angelo Busani (*)

Con la **Legge di stabilità 2016** (Legge n. 208/2015), il **contribuente** che intenda **nuovamente beneficiare dell'agevolazione "prima casa"**, ma che abbia la titolarità di un **diritto impediente** l'avvalimento dell'agevolazione stessa, non deve più dismettere detta titolarità entro il momento di stipula del nuovo acquisto agevolato, ma può effettuare, in **determinati casi**, detta **dismissione entro un anno** dalla data del **nuovo acquisto agevolato**. La nuova norma è caratterizzata da un complicato tenore testuale e si inserisce, a sua volta, nell'altrettanto complicato contesto della **"impossidenza"**, vale a dire nella situazione di non titolarità di quei diritti la cui presenza, nel patrimonio del contribuente che intende avvalersi dell'agevolazione "prima casa", impedisce detto avvalimento.

La Legge di stabilità per il 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) ha introdotto, con effetto dal 1° gennaio 2016, un nuovo presupposto applicativo dell'agevolazione "prima casa": infatti, l'art. 1, comma 55, aggiungendo il nuovo comma 4-bis alla Nota II-bis, Tariffa, Parte Prima (1), allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico dell'imposta di registro), permette al contribuente che intenda nuovamente beneficiare dell'agevolazione "prima casa", ma che abbia la titolarità di un diritto impediente l'avvalimento dell'agevolazione stessa, di non dover più dismettere (come accadeva fino al 31 dicembre 2015) detta titolarità entro il momento di stipula del nuovo acquisto agevolato, ma di poter effettuare (in certi casi oltre illustrati) detta dismissione entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato (d'ora innanzi, la "alienazione infrannuale postuma").

La nuova norma è caratterizzata da un complicato tenore testuale (2) e si inserisce, a sua volta, nell'altrettanto complicato contesto della

c.d. impossidenza (3), vale a dire nella situazione di non titolarità di quei diritti la cui presenza, nel patrimonio del contribuente che intende avvalersi dell'agevolazione "prima casa", impedirebbe detto avvalimento (a meno, appunto, di poter essere alienati nell'anno successivo al nuovo acquisto agevolato). L'opera interpretativa di questo contesto normativo non è, pertanto, semplice.

Presupposto esteso anche per IVA, acquisti "prima casa" tramite "leasing" e acquisti a titolo gratuito?

La predetta nuova norma esordisce ("L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti ...") facendo riferimento al fatto che, quanto da essa disposto, inerisce agli 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 decisamente maldestra poiché: da un lato, l'aliquota dell'acquisto "prima casa" derivante da un contratto imponibile a IVA è fissata al 4%

(*) *Notaio in Milano, Studio Notarile Busani-Ridella-Mannella*

(1) Alla Nota II-bis all'art. 1, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ci si riferisce, d'ora innanzi, semplicemente con l'espressione Nota II-bis. Alla Tariffa, Parte Prima, ci si riferisce, d'ora innanzi, con l'acronimo "TP1".

(2) È il seguente: "4-bis. L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti

di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4".

(3) Sul concetto di "impossidenza", cfr. Busani, *L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa"*, IPSOA, 2014, pag. 753.

(ai sensi del numero 21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633); d'altro lato, la medesima Legge n. 208/2015 ha introdotto l'aliquota dell'1,5% dell'imposta di registro per gli acquisti, beneficiati con l'agevolazione "prima casa", effettuati "per il tramite" di un contratto di *leasing* (4).

Basta il solo rilievo dell'implausibilità della situazione che si avrebbe se la nuova norma di cui al comma 4-bis della Nota II-bis (concernente la possibilità di determinare la situazione di "impossidenza" entro l'anno successivo al nuovo acquisto agevolato) fosse limitata ai trasferimenti per i quali si applichi l'aliquota dell'imposta di registro del 2% (e non anche a quelli cui si applichi l'aliquota dell'1,5% né per quelli imponibili a IVA) per necessitare una lettura del nuovo comma 4-bis della Nota II-bis nel senso che esso (*minus dixit quam voluit* e pertanto) si intenda scritto, invero, 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 applichi, dunque, l'aliquota IVA del 4%).

Quanto agli acquisti a titolo gratuito, che l'art. 69, commi 3 e 4, Legge 21 novembre 2000, n. 342, beneficia con l'abbattimento alla misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, anche essi (nonostante il predetto maldestro esordio del testo del comma 4-bis della Nota II-bis) devono intendersi interessati dalla nuova normativa in tema di "alienazione infrannuale postuma", 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 (5). Ne consegue che, quando l'erede o il legatario sia in una situazione di

"possidenza" che si renda "redimibile" attraverso una "alienazione infrannuale postuma", i contribuenti in questione ben possono avvalersi della possibilità di leggere il predetto art. 69, Legge n. 342/2000, attraverso il "filtro" del nuovo comma 4-bis della Nota II-bis, e quindi procedere (entro un anno dall'acquisto agevolato) alla dismissione della "possidenza" che impedisce l'agevolazione "prima casa", allo stesso modo, cioè, in cui può procedere l'acquirente a titolo oneroso che intende avvalersi dell'agevolazione "prima casa".

"Impossidenza redimibile" nell'anno posteriore al nuovo acquisto agevolato: "ratio" del comma 4-bis della Nota II-bis

Il nuovo comma 4-bis della Nota II-bis è di difficile lettura anche quando definisce la situazione di "possidenza" che si renda "redimibile" entro l'anno successivo al nuovo acquisto agevolato. Tale situazione, infatti, viene così qualificata nel nuovo comma 4-bis della Nota II-bis: *"l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c)".*

Paiono dunque tre le situazioni che la nuova norma intende "fotografare" (per concedere il periodo "di grazia" di un anno al fine di realizzare l'alienazione cui è condizionato il mantenimento dell'agevolazione):

a) il caso dell'"acquirente" che *"non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1"* della Nota II-bis;

b) il caso in cui *"i[l] requisit[o] di cui all[a] letter[a] a) [...] del [...] comma [1] si verifica[...] senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c)"* del comma 1 della Nota II-bis;

(4) La Legge n. 208/2015, ha, infatti, reso applicabile, dal 1° gennaio 2016, l'agevolazione "prima casa" agli "[a]tti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento": a) nei quali si rendano acquirenti "banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario"; b) che abbiano "per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies)" (art. 1, quarto periodo, TP1, introdotto dall'art. 1,

comma 83, Legge n. 208/2015). A sua volta, la nuova Nota II-sexies all'art. 1, TP1 (pure introdotta dall'art. 1, comma 83, Legge n. 208/2015), prescrive che "[n]ell'applicazione della Nota II-bis) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria".

(5) Cfr. Busani, *L'agevolazione*, cit., pag. 766.

c) il caso in cui “i[l] requisit[o] di cui all[a] letter[a] [...] b) del [...] comma [1] si verifica[...] senza tener conto dell’immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c” della Nota II-bis.

Nei prossimi paragrafi si prendono distintamente in esame queste tre situazioni, accomunate dalla ratio di non impedire un nuovo avvalimento dell’agevolazione “prima casa” a causa della “possidenza” di un diritto acquisito con l’agevolazione “prima casa”, permettendone la “alienazione infrannuale postuma”; resta invece irredimibile mediante “alienazione infrannuale postuma” la “possidenza” di un diritto che ostacola l’avvalimento dell’agevolazione e che sia stato acquistato senza l’agevolazione “prima casa”. In altri termini, quando si tratta di cambiare la “prima casa”, il legislatore permette l’alienazione della “prima casa precedente” in epoca posteriore all’acquisto della “prima casa successiva”; se si tratta invece di sostituire la “casa precedente”, acquisita senza agevolazione, con una “casa successiva”, non c’è il beneficio della “alienazione infrannuale postuma” ma occorre procedere, al fine dell’avvalimento dell’agevolazione nel nuovo acquisto, a una alienazione preventiva della “prepossidenza”.

Mancanza del requisito della “novità” dell’agevolazione

Il nuovo comma 4-bis della Nota II-bis, intende concedere anzitutto un beneficio (sotto la condizione dell’effettuazione di una “alienazione infrannuale postuma”) nel caso dell’“acqui-

LA NOVITÀ NORMATIVA

Mancanza del requisito della novità dell’agevolazione “prima casa”

La Nota II-bis, comma 1, lett. c), della Tariffa, Parte Prima, allegata al Testo Unico dell’imposta di registro, contiene la norma in base alla quale la concessione dell’agevolazione “prima casa” è condizionata dal fatto che l’**acquirente non** sia 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 tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella medesima Nota. La **Legge di stabilità 2016** ha disposto che, qualora un contribuente proceda all’acquisto di un’altra abitazione, ma si trovi ad essere già titolare di un diritto su un’abitazione compreso tra quelli menzionati nella Nota, al nuovo acquisto può applicarsi l’**aliquota d’imposta agevolata** a condizione che il **diritto “preposseduto” sia alienato entro un anno** dalla data del nuovo acquisto agevolato.

rente” che “non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1” della Nota II-bis.

Detta Nota II-bis, comma 1, lett. c), contiene la norma (recante il presupposto della c.d. novità dell’agevolazione “prima casa”) (6) in base alla quale la concessione dell’agevolazione “prima casa” è condizionata dal fatto che l’acquirente non sia “**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**” tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella medesima Nota II-bis, comma 1, lett. c).

Ebbene, qualora un contribuente proceda all’acquisto di un’altra abitazione, ma si trovi ad essere già titolare di un diritto su un’abitazione compreso tra quelli menzionati nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), al nuovo acquisto può dunque applicarsi (ricorrendone tutti gli altri presupposti) l’aliquota d’imposta agevolata “a condizione che” il diritto “preposseduto” “*sia alienato entro un anno dalla data*” del nuovo acquisto agevolato.

La legge, per concedere l’agevolazione mediante “alienazione infrannuale postuma”, non richiede altro che detta alienazione avvenga “entro un anno”; in particolare, la nuova norma non pretende l’espressione di specifiche menzioni nell’atto di acquisto o l’assunzione di impegni da parte del contribuente. Peraltro, dato che la situazione di “impossidenza” di cui alla

(6) Sul presupposto della “novità” dell’agevolazione, cfr. Busani, *L’agevolazione*, cit., pag. 795.

Nota II-bis, comma 1, lett. c), deve essere oggetto di dichiarazione nell'atto di acquisto (in quanto tale dichiarazione è posta tra le "condizioni" subordinatamente alle quali l'alinea della Nota II-bis, comma 1, dispone la concessione dell'agevolazione "prima casa"), dovendosi, dunque, coordinare il disposto della Nota II-bis, comma 1, lett. c), con il disposto della Nota II-bis, comma 4-bis, se ne ha che (7):

a) nel caso in cui all'acquirente non appartengano diritti la cui titolarità (ai sensi della Nota II-bis, comma 1, lett. c) gli impedisca di avvalersi dell'agevolazione "prima casa", occorre inserire nel contesto dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" viene richiesta, la "tradizionale" dichiarazione della parte acquirente 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" dalla stessa parte acquirente "o dal coniuge con le agevolazioni" tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c);

b) nel caso in cui, invece, all'acquirente appartengano diritti la cui titolarità (ai sensi della Nota II-bis, comma 1, lett. c) non gli impedisca di avvalersi dell'agevolazione a condizione che tali diritti vengano alienati entro un anno dalla data dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" viene nuovamente richiesta, occorre che la parte acquirente dichiari (i) di "essere titolare", per intero o anche solo "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" dalla stessa parte acquirente "o dal coniuge con le agevolazioni" tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), e (ii) di avere l'intenzione di alienare detti diritti "entro un

anno dalla data" dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" è nuovamente richiesta.

Mancanza del requisito della "impossidenza" in capo al cittadino italiano emigrato all'estero

La legislazione in materia di agevolazione "prima casa" si occupa espressamente del caso del cittadino italiano non residente in Italia perché emigrato all'estero (e pertanto, di regola, iscritto all'AIRE, l'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero, disciplinata dalla Legge 27 ottobre 1988, n. 470, e dal regolamento attuativo approvato con D.P.R. 6 settembre 1989, n. 323) (8), con l'evidente intento di favorire il legame dell'emigrato con il suo Paese d'origine (9): i soggetti beneficiati da questa normativa ovviamente non hanno (più) residenza in Italia, essendo emigrati, ciononostante la legge appunto consente loro di comprare una casa in Italia, avvalendosi dell'agevolazione "prima casa".

Più precisamente, la norma in questione (Nota II-bis, comma 1, lett. a) si esprime nel senso che l'agevolazione spetta al "cittadino italiano emigrato all'estero" a condizione "che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano".

Si tratta, quindi, di concentrare anzitutto l'attenzione sull'espressione "immobile [...] acquistato come prima casa" (espressione cui, francamente, il legislatore avrebbe anche potuto dedicare una maggior cura, in quanto il concetto di "prima casa" non è specificamente definito nel nostro ordinamento) (10); e si tratta poi di individuare quali siano le dichiarazioni che l'acquirente deve rendere nell'atto di acquisto per ottenere l'agevolazione in parola.

Ebbene, con l'espressione acquistare un'abitazione "come prima casa" il legislatore ha evidentemente inteso significare (11) che, fatta eccezione per il requisito della residenza (già

(7) In corsivo sono riportate le espressioni pedissequamente prelevate dal testo della legge.

(8) Cfr. anche la circolare del Ministero dell'interno n. 9/2003 del 17 aprile 2003 in tema di trasferimento dell'iscrizione A.I.R.E. dall'ultimo Comune di residenza al Comune di nascita in conseguenza dell'iscrizione del residente all'estero nelle liste elettorali di quest'ultimo.

(9) La norma in esame non è quindi utilizzabile per il caso del cittadino straniero che abbia soggiornato in Italia e che poi si sia trasferito all'estero (e pure se si tratti di un soggetto che abbia la cittadinanza di un Paese membro dell'Unione Europea).

(10) Cfr., sul punto, Busani, *L'agevolazione*, cit., pag. 10.

(11) Cfr. Busani, *L'agevolazione*, cit., pag. 716.

acquisita o da acquisire nel Comune ove l'immobile acquistato è ubicato, poiché tale requisito ovviamente non ricorre in capo al soggetto che è emigrato (12) e che, per definizione, risiede all'estero), debbono comunque ricorrere tutti gli altri presupposti che la legge richiede per l'ottenimento dell'agevolazione in questione, e così (13), fermo restando che deve trattarsi (ai sensi dell'art. 1, secondo periodo, TP1; e del numero 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972) dell'acquisto della proprietà (piena o nuda) o di altro diritto reale immobiliare di godimento su una casa appartenente a una categoria catastale diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9, nell'atto d'acquisto l'acquirente (che sia in una situazione di "impossidenza") deve dichiarare (14):

a) di essere "cittadino italiano emigrato all'estero";
 b) "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 italiano";

c) "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" tempo per tempo vigenti dalla Legge 22 aprile 1982, n. 168 in avanti;

conseguendone pertanto che non ostacolano l'ottenimento dell'agevolazione:

- né la titolarità *pro quota* (a meno che l'altro contitolare non sia il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di una ca-

sa ubicata in qualsiasi Comune italiano, compreso il Comune ove è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato (a meno che si tratti di un acquisto per il quale siano state ottenute le agevolazioni "prima casa" tempo per tempo vigenti a far tempo dalla Legge 22 aprile 1982, n. 168 in avanti, il che impedirebbe la reiterazione dell'agevolazione in sede di nuovo acquisto, a meno che non si faccia luogo a una "alienazione infrannuale postuma", di cui oltre);

- né la titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge del diritto di nuda proprietà di una casa ubicata in qualsiasi Comune italiano (a meno che, anche in questo caso, si tratti di un acquisto per il quale siano state ottenute le agevolazioni tempo per tempo vigenti a far tempo dalla Legge 22 aprile 1982, n. 168 in avanti, a meno che non si faccia luogo a una "alienazione infrannuale postuma", di cui oltre).

Ora, il nuovo comma 4-bis della Nota II-bis, come già osservato, concede un beneficio (sotto la condizione dell'effettuazione di una "alienazione infrannuale postuma") nel caso in cui "i[l] requisit[o] di cui all[a] letter[a] a) [...] del [...] comma [1] si verifica[...] senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c" del comma 1 della Nota II-bis all'art. 1, TP1.

Come appena osservato, la Nota II-bis, comma 1, lett. a), detta, a sua volta, la norma (recante il presupposto della "impossidenza" inerente il "cittadino italiano emigrato all'estero") in base alla quale l'agevolazione "prima casa" presuppone

(12) Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 19/E del 1° marzo 2001, paragrafo 2.1.2, secondo cui "a tale proposito si osserva che il legislatore ha ampliato, solo per l'ipotesi in questione, l'ambito territoriale nel quale è possibile acquistare in regime agevolato senza, peraltro, prevedere l'obbligo di stabilire entro diciotto mesi la propria residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato". Cfr. anche Comm. trib. reg. Lazio, 3 febbraio 2011, n. 2, secondo la quale "l'agevolazione spetta a condizione che l'immobile sia ubicato in qualsiasi punto del territorio nazionale, senza, peraltro, che sia necessario per l'acquirente stabilire entro diciotto mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato".

(13) Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 38/E del 12 agosto 2005, paragrafo 1, secondo cui "il cittadino italiano emigrato all'estero (che non ha più, quindi, la residenza in Italia) può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione dello stesso sul territorio nazionale. Ovviamente,

in tal caso, l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, a condizione che l'immobile sia acquistato come 'prima casa'. Con riferimento a questa particolare fattispecie, l'agevolazione compete a condizione che l'immobile sia ubicato in qualsiasi punto del territorio nazionale, senza, peraltro, che sia necessario per l'acquirente stabilire entro diciotto mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato (cfr. circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, paragrafo 2.1.2. e C.M. n. 1 del 2 marzo 1994 capitolo I, paragrafo 2, lett. b). In sintesi, per fruire dell'agevolazione, devono ricorrere le condizioni di cui alle lett. b) (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune) e c) (novità nel godimento dell'agevolazione) della Nota II-bis, mentre, considerato lo *status* di emigrato, non si richiede la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile".

(14) In corsivo sono riportate le espressioni pedissequamente prelevate dal testo della legge.

ne “che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano”.

Coordinando, dunque, il disposto della Nota II-bis, comma 1, lett. a), con il disposto della Nota II-bis, comma 4-bis, ne consegue che è ostativa alla concessione di una ulteriore agevolazione “prima casa” la mancanza della situazione di “impossidenza” di cui alla Nota II-bis, comma 1, lett. a), salvo che non si ponga in essere la “alienazione infrannuale postuma” di cui oltre, nel senso che:

a) se si tratta di una “possidenza” provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), tale possidenza non è ostativa all'ottenimento di una nuova agevolazione “prima casa” qualora si proceda a una “alienazione infrannuale postuma”;

b) se invece si tratta di una “possidenza” non provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), all'art. 1, TP1 (ad esempio: si tratti di un acquisto avvenuto per successione ereditaria), tale “possidenza” si rende ostativa all'ottenimento di una nuova agevolazione “prima casa” nonostante si proceda a una “alienazione infrannuale postuma”.

Anche in questo caso, la legge, al fine della concessione dell'agevolazione “prima casa” mediante il ricorso a una “alienazione infrannuale postuma”, altro non richiede che detta alienazione avvenga “entro un anno”; in particolare, la nuova norma non richiede specifiche menzioni nell'atto di acquisto o l'assunzione di impegni da parte del contribuente. Peraltro, dato che la situazione di “impossidenza” di cui alla Nota II-bis, comma 1, lett. a), deve essere og-

LA NOVITÀ NORMATIVA

Requisito della “impossidenza”

in capo al cittadino italiano all'estero

La Nota II-bis, comma 1, lett. a), della Tariffa, Parte Prima, detta il requisito della “impossidenza” in capo al cittadino italiano emigrato all'estero, in base al quale l'agevolazione “prima casa” presuppone che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La Legge di stabilità 2016 ha previsto che non è ostativa alla concessione di una ulteriore agevolazione “prima casa” la mancanza della situazione di “impossidenza”, a condizione che si tratti di una “possidenza” acquisita con l'agevolazione “prima casa” e si ponga in essere la “alienazione infrannuale postuma”.

getto di dichiarazione da parte del soggetto acquirente, in quanto tale dichiarazione è posta tra le “condizioni” subordinatamente alle quali l'alinea della Nota II-bis, comma 1, dispone la concessione dell'agevolazione “prima casa”, dovendosi dunque coordinare il disposto della Nota II-bis, comma 1, lett. a), con il disposto della Nota II-bis, comma 4-bis, se ne ha che, nel caso in cui all'acquirente appartengano diritti la cui titolarità (ai sensi della

Nota II-bis, comma 1, lett. a) non gli impedisca di avvalersi dell'agevolazione qualora tali diritti vengano alienati entro un anno dalla data dell'atto per il quale l'agevolazione “prima casa” viene nuovamente richiesta, occorre che la parte acquirente dichiari (15), in sede di nuovo acquisto, di “essere titolare”, per intero o solo “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” dalla stessa parte acquirente “o dal coniuge con le agevolazioni” tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), e di avere l'intenzione di alienare detti diritti “entro un anno dalla data” dell'atto per il quale l'agevolazione “prima casa” viene nuovamente richiesta.

Mancanza del requisito della “impossidenza”

Il nuovo comma 4-bis della Nota II-bis, concede, infine, un beneficio (sotto la condizione dell'effettuazione di una “alienazione infrannuale postuma”) nel caso in cui “i[l] requisit[o] di cui all[a] letter[a] [...] b) del [...] comma [1] si verifica[...] senza tener conto dell'immobile acqui-

(15) In corsivo sono riportate le espressioni pedissequamente prelevate dal testo della legge.

stato con le agevolazioni elencate nella lettera c) della Nota II-bis all'art. 1, TP1.

La Nota II-bis, comma 1, lett. b), contiene, a sua volta, la norma (recante il presupposto della c.d. impossidenza) in base alla quale in tanto l'agevolazione "prima casa" compete in quanto l'acquirente non sia "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".

Coordinando, dunque, il disposto della Nota II-bis, comma 1, lett. b), con il disposto della Nota II-bis, comma 4-bis, ne consegue che è ostativa alla concessione di una ulteriore agevolazione "prima casa" la mancanza della "impossidenza" di cui Nota II-bis, comma 1, lett. b), salvo che non si renda possibile la "alienazione infrannuale postuma" di cui oltre, nel senso che:

a) se si tratta di una "possidenza" provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), tale "possidenza" non è ostativa all'ottenimento di una nuova agevolazione "prima casa" qualora si abbia una "alienazione infrannuale postuma";

c) se invece si tratta di una "possidenza" non provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), (ad esempio: si tratta di un acquisto per successione ereditaria), tale "possidenza" si rende ostativa all'ottenimento di una nuova agevolazione "prima casa" anche se si abbia una "alienazione infrannuale postuma".

LA NOVITÀ NORMATIVA

Mancanza del requisito della "impossidenza"

La Nota II-bis, comma 1, lett. b), della Tariffa, Parte Prima, contiene il presupposto della "impossidenza", in base al quale in tanto l'agevolazione "prima casa" compete in quanto l'**acquirente non** sia 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. Con la **Legge di stabilità 2016**, questa situazione di "impossidenza" diventa **ostativa** alla concessione di una ulteriore agevolazione "prima casa" anche in caso di "alienazione infrannuale postuma".

Pure in questo caso, la legge, per la concessione dell'agevolazione "prima casa" mediante il ricorso a una "alienazione infrannuale postuma", altro non richiede che detta alienazione avvenga "entro un anno"; in particolare, la nuova norma non richiede specifiche menzioni nell'atto di acquisto o l'assunzione di impegni da parte del contribuente. Peraltro, dato che la situazione di "impossidenza" di cui alla Nota II-bis, comma 1, lett. b), deve essere

oggetto di dichiarazione da parte del soggetto acquirente, in quanto tale dichiarazione è posta tra le "condizioni" subordinatamente alle quali l'alinea della Nota II-bis, comma 1, dispone la concessione dell'agevolazione "prima casa", dovendosi dunque coordinare il disposto della Nota II-bis, comma 1, lett. b), con il disposto della Nota II-bis, comma 4-bis, se ne ha che (16):

a) nel caso in cui all'acquirente non appartengano diritti la cui titolarità (ai sensi della Nota II-bis, comma 1, lett. b) gli impedirebbe di avvalersi dell'agevolazione "prima casa", occorre inserire nel contesto dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" viene richiesta, la "tradizionale" dichiarazione della parte acquirente "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" oggetto dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" è richiesta;

b) nel caso in cui, invece, all'acquirente appartengano diritti la cui titolarità (ai sensi della Nota II-bis, comma 1, lett. b) non gli impedisca di avvalersi dell'agevolazione a condizione che tali diritti vengano alienati entro un anno

(16) In corsivo sono riportate le espressioni pedissequamente prelevate dal testo della legge.

dalla data dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" viene nuovamente richiesta, occorre che la parte acquirente dichiari, nell'atto di acquisto, di "essere titolare", per intero o solo "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" dalla stessa parte acquirente "o dal coniuge con le agevolazioni" tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), e di avere l'intenzione di alienare detti diritti "entro un anno dalla data" dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" viene nuovamente richiesta.

Dichiarazioni richieste all'acquirente in caso di "alienazione infrannuale postuma"

Riassumendo quanto fin qui osservato (e tralasciando, per infrequenza, il particolare caso del cittadino italiano emigrato all'estero), dato che la preesistenza non ostacola la reiterazione dell'agevolazione "prima casa" in un nuovo acquisto (perché "redimibile" mediante una "alienazione infrannuale postuma") è quella che deriva da un acquisto che abbia beneficiato delle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), ne consegue che, per beneficiare nuovamente dell'agevolazione "prima casa" in una situazione di "possidenza redimibile", l'acquirente (lo si immagina - per brevità - già residente nel Comune ove è situata la casa oggetto del nuovo acquisto agevolato) deve dunque rilasciare (ai sensi dell'alinea della Nota II-bis, comma 1) una dichiarazione del seguente tenore:

"La Parte Acquirente dichiara che:

- a) i beni oggetto del presente contratto non sono classificati in Catasto nelle categorie A/1, A/8 o A/9;
- b) essa Parte Acquirente ha la propria residenza nel territorio del Comune ove sono ubicati i beni oggetto del presente contratto;
- c) essa Parte Acquirente non è titolare [in caso contrario, si tratterebbe di una "possidenza" non "redimibile" mediante "alienazione infrannuale postuma"] esclusiva o in comunione con il coniu-

ge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune in cui sono situati i beni oggetto del presente contratto;

d) [nel caso di "impossidenza irredimibile"] essa Parte Acquirente non è 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 di altra casa di abitazione acquistata dalla stessa Parte Acquirente o dal coniuge con le agevolazioni tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), all'art. 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

oppure:

d) [nel caso di "possidenza redimibile" mediante "alienazione infrannuale postuma"] essa Parte Acquirente è titolare, per intero o solo 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 dalla stessa Parte Acquirente o dal coniuge con le agevolazioni tempo per tempo disposte dalle norme indicate nella Nota II-bis, comma 1, lett. c), all'art. 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e di avere l'intenzione di alienare detti diritti entro un anno dalla data dell'atto per il quale l'agevolazione "prima casa" è nuovamente richiesta".

Concetto di "alienazione"

La Nota II-bis, comma 4-bis, subordina la concessione dell'agevolazione "prima casa", se manca la situazione di "impossidenza" (nei termini sopra illustrati) al fatto che l'immobile "preposseduto" "sia alienato entro un anno".

Utilizzando il termine "alienazione" il legislatore ha evidentemente inteso alludere a qualsiasi strumentazione giuridica che, a qualunque titolo (oneroso o gratuito), sia idonea a provocare la cessazione dell'appartenenza del diritto preposseduto in capo al contribuente che compie il nuovo acquisto agevolato.

Termine annuale per effettuare l'alienazione

Si è più volte sottolineato che la Nota II-bis, comma 4-bis, subordina la concessione dell'agevolazione "prima casa" alla alienazione "entro un anno" del diritto "preposseduto".

Si tratta dunque di stabilire quale sia il *dies a quo* (e cioè il giorno dal quale detto termine annuale si fa decorrere) e quale, di conseguenza, sia il *dies ad quem* (il giorno nel quale spira il termine annuale concesso dalla legge per il "riacquisto").

Per semplicità di discorso si ipotizzi che il nuovo atto di acquisto si stipuli il 15 maggio dell'anno "X".

Ora, non sembra possibile non applicare qui la regola, dettata in tema di prescrizione (ma evidentemente frutto di un principio generale) (17), per la quale "non si computa il giorno nel corso del quale cade il momento iniziale del termine" (art. 2963, comma 2, c.c.) in quanto detta norma serve a mettere sullo stesso piano tutti gli atti compiuti nel giorno iniziale: in altre parole, se non ci fosse questa regola (la quale colloca alle ore 0,01 del giorno successivo, tutti gli atti stipulati nel giorno precedente, a qualsiasi orario essi siano stati stipulati), se ne avrebbe lo svantaggio - evidentemente meno appariscente nel caso di termini non brevi, come il termine annuale in esame - di un minor lasso di tempo a disposizione per chi abbia stipulato nelle ultime ore del giorno iniziale rispetto a chi abbia stipulato nelle prime ore del giorno stesso.

Stabilito dunque che, se il nuovo acquisto è datato 15 maggio dell'anno "X", il *dies a quo* è il 16 maggio dell'anno "X", si tratta poi di individuare il giorno finale (rammentandosi, per

inciso, che, per effetto dell'art. 2963, comma 2, c.c., il termine scade "con lo spirare dell'ultimo istante del giorno finale"). Orbene, se un termine decorre dal 16 maggio dell'anno "X" e se esso scade "entro un anno", appare inevitabile concludere che la scadenza coincida con le ore 24.00 del 16 maggio dell'anno "X+1": in altri termini, così come "la prescrizione a mesi si verifica nel mese di scadenza e nel giorno di questo corrispondente al giorno del mese iniziale" (art. 2963, comma 4, c.c.), non è possibile concludere diversamente (seppur in mancanza di una norma che lo affermi esplicitamente) per un termine che si computi "ad anni" (18).

Mancata alienazione infrannuale

Ai sensi della Nota II-bis, comma 4-bis, l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" in previsione di effettuare la "alienazione postuma infrannuale" provoca l'applicazione, in caso di mancata alienazione, delle conseguenze di cui alla Nota II-bis, comma 4, vale a dire l'obbligo di pagare (i) la differenza tra l'imposta "ordinaria" e quella agevolata, (ii) i relativi interessi di mora e (iii) la sanzione in misura pari al 30% di detta differenza.

"Alienazione infrannuale postuma" e credito d'imposta di cui alla Legge n. 448/1998

Il credito d'imposta di cui all'art. 7, commi 1 e 2, Legge 23 dicembre 1998, n. 448, matura se, entro un anno dall'alienazione della abitazione che venne comprata con l'agevolazione "prima casa", il contribuente in questione proceda a un nuovo acquisto beneficiato con l'agevolazione "prima casa" (19).

(17) Se ne veda una conferma nel disposto dell'art. 1187, c.c., per il quale "il termine fissato per l'adempimento delle obbligazioni è computato secondo le disposizioni dell'art. 2963"; cfr. pure l'art. 155, c.p.c., per il quale "nel computo dei termini a giorni o ad ore, si escludono il giorno o l'ora iniziali"; inoltre, cfr. ad esempio Cass., 27 gennaio 1987, n. 757, in *Rep. Foro it.*, 1987, voce "Lavoro (rapporto)", n. 2916, per la quale "anchorché dettata in tema di prescrizione estintiva, la regola del comma 2 dell'art. 2963 c.c. - che esclude la computabilità del giorno nel corso del quale cade il momento iniziale del termine e stabilisce che la prescrizione si verifica con lo spirare dell'ultimo istante del giorno finale - costituisce un criterio generale

per il computo del tempo". In ambito fiscale, cfr. l'art. 66, comma 1, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, secondo cui "per il computo dei termini si applicano le disposizioni dell'art. 2963 del c.c."

(18) Cfr. Cass., 25 giugno 1987, n. 5607, in *Rep. Foro it.*, 1987, voce "Termini processuali civili", n. 4, per la quale "il computo dei termini ad anno deve eseguirsi con riferimento al calendario comune, 'ex nominatione dierum'; pertanto, la scadenza del termine coincide con lo spirare del giorno numericamente corrispondente a quello di decorrenza del termine, senza tener conto del numero dei giorni intercorrenti".

(19) Cfr. Busani, *L'agevolazione*, cit., pag. 855.

Si tratta di una norma scritta evidentemente pensando al caso del contribuente che finanzia il nuovo acquisto vendendo l'immobile preposseduto, in un'epoca in cui non era configurabile un acquisto della "prima casa" se non alienando quella preposseduta anteriormente al nuovo acquisto.

Ora invece la prospettiva può anche rovesciarsi, poiché il nuovo acquisto può essere beneficiato con l'agevolazione "prima casa" anche dal contribuente che sia in una situazione di "possidenza" di un diritto acquistato con l'agevolazione "prima casa", a condizione che tale situazione di "possidenza" venga dismessa entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

Da questa osservazione consegue che, dunque, l'art. 7, Legge n. 448/1998, ben può essere 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;
- e ciò anche perché, passando da un ragionamento impostato sulla *ratio* della normativa in commento, a un ragionamento fondato sul tenore letterale dell'art. 7, comma 1, Legge n.

LA NOVITÀ NORMATIVA

Alienazione infrannuale postuma e credito d'imposta

Il **credito d'imposta** di cui all'art. 7, commi 1 e 2, della Legge n. 448/1998, matura se, **entro un anno dall'alienazione della abitazione** che venne comprata con l'agevolazione "prima casa", il **contribuente** proceda a un **nuovo acquisto** beneficiato con l'agevolazione "**prima casa**". Con la **Legge di stabilità**, il nuovo acquisto può essere beneficiato con l'agevolazione "prima casa" anche dal contribuente che sia in una situazione di "possidenza" di un diritto acquistato con l'agevolazione "prima casa", a condizione che tale situazione di "possidenza" venga dismessa entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. Pertanto, l'art. 7 ben può essere letto nel senso che si ha credito d'imposta:

- sia nella situazione dell'**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.

448/1998, si rileva che esso fa riferimento a un "riacquisto" effettuato "in presenza delle condizioni di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131". Ebbene, se anteriormente al 1° gennaio 2016, le "condizioni di cui alla Nota II-bis" afferivano a una situazione di "impossidenza", all'atto del "riacquisto", in capo al contribuente che intendeva maturare il credito d'imposta, attualmente tali "condizioni" comprendono anche il caso del contribuente che dismetta la sua situazione di "possidenza" impediente l'age-

volazione entro l'anno successivo all'atto di riacquisto.

È infine ovvio che, maturando il credito d'imposta in forza di una alienazione posteriore al "riacquisto", il credito d'imposta non è spendibile sulle imposte dovute per il "riacquisto" stesso (a meno che - forse - non si tratti di una "alienazione postuma" talmente prossima al nuovo acquisto da far maturare il credito d'imposta prima che sia assolto il carico tributario afferente il nuovo acquisto agevolato), ma deve essere utilizzato per scomputare altre imposte di cui il contribuente sia debitore.