

Telefisco. Chiarita l'applicabilità del regime speciale per il leasing abitativo anche agli acquisti di immobili soggetti a Iva

Prima casa, benefici migliorati

Ora c'è un anno di tempo per venderla dopo averne comprata un'altra

Fino al 31 dicembre 2015, per comprare una abitazione con l'agevolazione "prima casa" occorre:

- a) non avere la proprietà di altra casa ubicata nel Comune in cui era situata la casa oggetto di acquisto;
- b) non avere la proprietà di altra casa, ubicata in qualsiasi parte del territorio nazionale, che fosse stata acquisita con l'agevolazione "prima casa".

Pertanto, se Tizio, proprietario di una casa a Torino:

- intendesse comprare un'altra casa a Milano, poteva utilizzare l'agevolazione "prima casa" (mantenendo la proprietà della casa di Torino) solo se la casa di Torino fosse stata acquisita senza il beneficio dell'agevolazione "prima casa" (ad esempio, perché comprata prima del 1982 oppure perché acquisita per successione ereditaria o donazione);
- intendesse comprare una casa a Torino, non avrebbe potuto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" senza prima aver venduto la casa di Torino preposseduta.

Con la legge di Stabilità 2016 (208/2015), questo scenario cambia: se l'impedimento all'agevolazione "prima casa" è rappresentato dalla proprietà di una abitazione, dovunque situata, che sia stata acquisita con l'agevolazione "prima casa", Tizio può comprare una nuova "prima casa", a condizione di alienare la precedente "prima casa" entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Non cambia nulla, rispetto al passato, se invece l'impedimento al beneficio "prima casa" sia rappresentato dalla proprietà di una casa situata nello stesso Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto, se la casa preposseduta non sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa": in questa ipotesi infatti, per rendere il nuovo acquisto agevolato, bisogna alienare la casa preposseduta prima di comprare quella nuova.

In sostanza, la legge di Stabilità 2016 intende favorire la sostituzione della casa che sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa"; non intende invece concedere, in ogni altro caso, una maggior larghezza dei presupposti che, fino al 31 dicembre 2015, dovevano ricorrere per beneficiare un acquisto immobiliare con l'agevolazione "prima casa".

Le nuove norme sull'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" sono state oggetto, durante "Telefisco 2016", di numerose risposte da parte dell'agenzia delle Entrate. Anzitutto è stato chiarito che la nuova disciplina riguarda, oltre che i contratti di acquisto soggetti a imposta proporzionale di registro (ove si applicano l'aliquota del 2% oppure quella dell'1,5% se l'acquisto della "prima casa" avviene mediante un "leasing abitativo"), anche:

- a) i contratti imponibili a Iva (ove si applica l'aliquota del 4 per cento in luogo dell'aliquota ordinaria del 10 per cento);
- b) gli acquisti a titolo gratuito (e, cioè, per effetto di successione a causa di morte o di donazione), nei quali l'agevolazione "prima casa" vale ad abbattere alla misura fissa (attualmente stabilita in euro 200) ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale.

Il dubbio sorgeva perché il testo della nuova norma sembrava far riferimento ai soli acquisti per i quali fosse applicabile l'aliquota del 2% dell'imposta di registro.

Sul tema degli acquisti a titolo gratuito, le Entrate hanno precisato che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, deve risultare l'impegno a trasferire entro un anno l'immobile preposseduto.

Durante Telefisco 2016 è poi stato affrontato un peculiare tema di "diritto transitorio", e cioè il problema che si pone nel caso del contribuente che abbia acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l'agevolazione "prima casa" (non potendola chiedere, in quanto titolare di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa") e che entro il 30 settembre 2016 venda l'abitazione preposseduta (rispettando quindi il termine annuale per la vendita della "prima casa" di cui il contribuente sia già titolare all'atto del nuovo acquisto).

Ci si è dunque chiesti se costui potrà chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo che sarebbe stato praticato se fosse stata applicata l'agevolazione "prima casa".

La risposta dell'Agenzia è stata negativa: la nuova disciplina trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016 e, quindi, per gli atti conclusi prima di tale data non può essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né spetta un credito d'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA
Angelo Busani