

Immobili. Risoluzione delle Entrate

La donazione non cancella il bonus prima casa

Angelo Busani

■ Non si perde l'**agevolazione «prima casa»** se, in caso di **vendita** di un'abitazione acquistata con il beneficio fiscale, si effettua, **entro un anno, un acquisto a titolo gratuito**. È questo l'innovativo orientamento che l'agenzia delle Entrate propone nella risoluzione 49/E dell'11 maggio 2015, in riforma a diversi precedenti orientamenti di segno contrario (ad esempio, la circolare 6 del 26 gennaio 2001, la risoluzione 125/E del 3 aprile 2008 e la circolare 18 del 29 maggio 2013). A sospendere alla svolta alcune recenti sentenze della Cassazione: la sentenza 26 giugno 2013, n. 16077 e la sentenza 12 marzo 2014, n. 5689.

La legge sull'agevolazione «prima casa» sancisce che dall'ottenuta agevolazione il contribuente non decade se, pur alienando entro un quinquennio dall'acquisto agevolato, egli effettui un nuovo «acquisto» «entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici» (Nota II-bis, comma 4, all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro).

Ebbene, la legge non qualifica ulteriormente il termine «acquisto», e quindi (anche se appare indubbiamente rilevante l'argomento secondo il quale, dovendo il «riacquisto» avere un «sapore» di «reinvestimento», si dovrebbe effettuare un acquisto a titolo oneroso per beneficiare del suo effetto esimente rispetto alla perdita dell'agevolazione a causa di alienazione infraquinquennale) si può in effetti trattare, stante il silenzio della legge sul punto, sia di un acquisto a titolo oneroso, sia di un acquisto a titolo gratuito (e, ad esempio, di una donazione).

Peraltro, pur ammettendosi la

rilevanza dell'acquisto a titolo gratuito ai fini di impedire la revoca dell'agevolazione, pare inevitabile limitare l'ambito degli acquisti a titolo gratuito (con effetto esimente rispetto alla perdita dell'agevolazione) a quelli di natura «volontaria» (quali, appunto, la donazione), escludendo cioè gli acquisti «incidentali» (quale l'acquisto che si abbia a seguito dell'apertura di una successione a causa di morte) per il motivo che la legge palesemente si riferisce alla sequenza di una alienazione seguita dal compimento di un atto d'acquisto, e non all'acquisto che derivi da un fatto (quale il decesso di un soggetto oppure, come nel caso dell'usucapione, il possesso e il decorso di un certo periodo di tempo).

Quanto alle pronunce della Cassazione che hanno motivato le Entrate al revirement di cui si è detto, i giudici di legittimità hanno testualmente sancito che «anche l'acquisto a titolo gratuito di un immobile idoneo a essere adibito ad abitazione principale, entro un anno dall'alienazione infraquinquennale dell'immobile agevolato è idoneo a evitare la decadenza dal beneficio» e ciò in quanto «il termine «acquisto», utilizzato dal legislatore ... nel definire le condizioni di evitabilità della decadenza, fa riferimento sia ad acquisti gratuiti che onerosi» (sentenza 16077/2013). Identicamente, nella sentenza 5689/2014 è stato deciso che «non è suscettibile di revoca l'agevolazione per l'acquisto della prima casa laddove, in caso di cessione infraquinquennale dell'abitazione principale, l'acquisto entro un anno dalla predetta alienazione avvenga a titolo gratuito e non oneroso».