

Legge di Stabilità. Il «pre-possesso» di un altro fabbricato non sempre blocca l'acquisto con lo sconto

Prima casa, benefici «allargati»

Possibile vendere entro 12 mesi l'immobile comprato con agevolazioni

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'articolo 1, comma 55, aggiungendo il nuovo comma 4-bis alla nota II-bis, tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, numero 131 (il testo unico dell'imposta di registro), in certi casi permette ora 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 detta dismissione entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

La materia è stata oggetto di approfondimento da parte del consiglio nazionale del Notariato (studio tributario 5-2016/T, di recente diffusione).

Per comprendere la novità normativa in commento occorre richiamare taluni dei presupposti al cui ricorrere è condizionata la concessione dell'agevolazione “prima casa”:

a) la predetta nota II-bis, comma 1, alla lettera c), contiene la norma (recante il presupposto della cosiddetta “novità” dell'agevolazione “prima casa”) in base al 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 normative in tema di acquisto della “prima casa”;

b) la medesima nota II-bis, comma 1, alla lettera b), contiene, a sua volta, la norma (recante il presupposto della cosiddetta “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 e 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, lettera b) e c), con il disposto del nuovo comma 4-bis della nota II-bis, ne consegue che la situazione di “prepossidenza” di un'altra abitazione si rende ostativa alla concessione di una ulteriore agevolazione “prima casa” salvo che si renda possibile la alienazione infrannuale di cui oltre, nel senso che :

a) se si tratta di una “prepossidenza” provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nella nota II-bis, comma 1, lettera c), tale “prepossidenza” non è ostativa all'ottenimento di una nuova agevolazione “prima casa” qualora si abbia l'alienazione di detta prepossidenza entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

b) se invece si tratta di una “prepossidenza” non provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nella nota II-bis, comma 1, lettera c) (ad esempio: si tratta di un acquisto per successione ereditaria o un acquisto mediante un contratto di compravendita non agevolato), tale “prepossidenza” si rende ostativa all'ottenimento di una nuova agevolazione “prima casa” anche se si abbia l'alienazione di detta prepossidenza entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani