


Prima casa, solo l'acquisto oneroso (anche al 50%) vincola l'agevolazione

 Norme&Tributi Plus Fisco | 02 APRILE 2021 | Angelo Busani

Se un'abitazione è stata acquistata con l'agevolazione prima casa, per il 50 per cento a titolo oneroso e per il 50 per cento a titolo gratuito, è sufficiente alienare la sola quota acquistata a titolo oneroso per poter beneficiare ancora dell'agevolazione prima casa effettuando l'acquisto di un'altra abitazione mediante un contratto di compravendita. È quanto le Entrate riconoscono nella risposta a interpello 228/2021.

Il presupposto per ottenere l'agevolazione prima casa quando si acquista, mediante un contratto di compravendita, è che il contribuente non abbia la titolarità, neppure per quote, di altra abitazione acquistata a titolo oneroso con l'agevolazione prima casa (oppure che il contribuente in questione alieni, entro un anno dal nuovo acquisto, l'abitazione acquistata a titolo oneroso con l'agevolazione prima casa).

Non è ostativo dell'ottenimento dell'agevolazione prima casa in sede di acquisto di un'abitazione a titolo oneroso, il fatto che il contribuente abbia la titolarità di una abitazione acquistata a titolo gratuito con l'agevolazione prima casa (in quanto l'agevolazione prima casa concerne, negli acquisti a titolo oneroso, l'imposta di registro o l'Iva; mentre, negli acquisti a titolo gratuito, concerne le imposte ipotecaria e catastale).

Si pone, pertanto, come nel caso dell'interpello in questione, il tema del prepossesso di una casa acquistata, per una quota, a titolo oneroso e, per altra quota, a titolo gratuito. E ci si chiede, al riguardo, se l'alienazione che il contribuente deve effettuare, per beneficiare di nuovo dell'agevolazione prima casa, compiendo un nuovo acquisto a titolo oneroso, concerne l'interezza del diritto di titolarità del contribuente oppure la sola quota acquistata a titolo oneroso.

La risposta delle Entrate è giustamente in quest'ultimo senso, per la ragione, già sopra accennata, che solo il prepossesso di un diritto acquistato a titolo oneroso con il beneficio fiscale impedisce l'ottenimento dell'agevolazione in sede di nuovo acquisto a titolo oneroso (mentre, appunto, non è ostativo il prepossesso di un diritto acquistato a titolo gratuito con il beneficio fiscale).

Nel fornire questa risposta, le Entrate peraltro non si pongono il problema che, quando Tizio compra una quota del 50 per cento per donazione e l'altra quota del 50 per cento di compravendita, con ciò conseguendo l'interezza del diritto acquistato, non si riesce più a capire, qualora Tizio poi alieni solo una quota del 50 per cento, se la quota alienata sia quella acquistata a titolo gratuito o quella acquistata a titolo oneroso.

In altre parole, le Entrate non danno rilevanza al tema se sia questo, o meno, un ambito nel quale vigano la regola Lifo (last in first out) oppure la regola Fifo (first in first out).

Evidentemente, non attribuendo rilevanza al problema, c'è da desumerne che le Entrate consentano al contribuente la libertà di "battezzare" a piacimento la quota oggetto di alienazione come acquistata a titolo oneroso o a titolo gratuito.

Alienando, dunque, una quota (di entità pari almeno a quella acquistata con l'agevolazione) e dichiarando che essa è quella che venne acquistata a titolo oneroso, il contribuente matura il presupposto per effettuare un nuovo acquisto a titolo oneroso. Tale alienazione può avvenire con qualsiasi modalità idonea a determinare la cessazione della titolarità del soggetto alienante e, quindi, sia con compravendita che con donazione o con altro negozio avente efficacia traslativa.