

Bonus prima casa per gli acquisti all'asta con dichiarazione prima della registrazione

 Norme&Tributi Plus Fisco | 28 MAGGIO 2021 | Angelo Busani

Nell'ipotesi di acquisto della prima casa mediante un atto giudiziario (si pensi all'acquisto in un'asta giudiziaria), le dichiarazioni richieste dalla legge per ottenere il beneficio fiscale possono essere rese:

- a) nel corso del procedimento giurisdizionale e incorporate nel provvedimento che ne è l'esito;
- b) mediante la formazione di apposito documento anteriormente alla registrazione del provvedimento giurisdizionale, in modo che se ne possa tenere conto in sede di tassazione del provvedimento giurisdizionale.

Alle stesse conclusioni, sempre con riguardo ai trasferimenti effettuati in esito a un procedimento giurisdizionale, si giunge per la richiesta che il contribuente deve formulare al fine di avvalersi del cosiddetto «prezzo-valore», vale a dire la possibilità di considerare, come base imponibile per l'acquisto di un'abitazione, il suo valore catastale (determinato applicando alla rendita catastale i noti coefficienti di aggiornamento) e non il suo valore venale o il corrispettivo pagato per l'acquisto.

È quanto afferma l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 38/E del 28 maggio 2021, ove viene fatto il punto della situazione in questa complicata materia, anche alla luce di alcune recenti pronunce della Cassazione (decisioni 9569/2013, 2261/2014, 635/2017, 11907/2018, 5349/2020, 1270/2021) e della nota sentenza 6/2014 della Corte costituzionale: si tratta, infatti, di una questione abbastanza ostica, soprattutto perché, quando la legge impone l'effettuazione di talune dichiarazioni, al fine dell'ottenimento del beneficio fiscale, le prescrizioni sono in effetti dettate, più che altro, con riferimento al contenuto di un contratto e non allo svolgimento di un procedimento giurisdizionale.

Quindi, occorre compiere un'attività di adattamento. Ora, con riguardo all'agevolazione prima casa, la legge impone anzitutto al contribuente che già non risieda nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto, di dichiarare l'impegno a trasferire la propria residenza in tale Comune: ebbene, secondo le Entrate, questa dichiarazione di impegno, ove non sia contenuta negli atti del procedimento giurisdizionale o espressa nel provvedimento che lo definisce, non può essere resa nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in quanto essa è preordinata a concernere «stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato». Ne consegue che detto impegno deve essere assunto nella forma della «dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, stilata ed allegata al provvedimento stesso».

Invece, alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio (da formularsi anteriormente alla registrazione del provvedimento giurisdizionale) ben può ricorrersi con riguardo alle cosiddette dichiarazioni di «impossidenza»: e cioè, detto in sintesi, la dichiarazione del contribuente di non essere già proprietario di una abitazione nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato e la dichiarazione del contribuente di non essere già proprietario, su tutto il territorio nazionale, di altra abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa.

La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà è anche la forma che può essere utilizzata per la richiesta dell'applicazione del regime del «prezzo-valore», ove tale richiesta già non risulti dagli atti del procedimento giurisdizionale o dal provvedimento che lo definisce.

Anche in questo caso detta dichiarazione sostitutiva deve essere formulata anteriormente alla registrazione del provvedimento giurisdizionale per permettere di determinare la base imponibile, con cui calcolare l'imposta, sulla base della rendita catastale aggiornata con il coefficiente applicabile al caso concreto.