

Normativa e prassi

"Prima casa": perdita dei benefici se si vende entro 5 anni dal rogito

17 Marzo 2009

Il principio è valido anche per gli alloggi delle cooperative. Non rileva la data, antecedente, del verbale di consegna

Thumbnail Image not found or type unknown Il socio di una cooperativa edilizia assegnatario di un appartamento per il quale ha goduto delle agevolazioni "prima casa", decade dai benefici se rivende l'immobile prima che siano trascorsi cinque anni dalla data del rogito notarile e non dal verbale di consegna con cui è avvenuta l'assegnazione provvisoria.

E' questo quanto chiarisce l'agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 67/E** del 17 marzo.

In un periodo difficile per l'economia, il mattone continua a essere per molti italiani un bene rifugio e, seppur con molti sacrifici, l'acquisto della "prima casa" è un obiettivo prioritario per le famiglie. Molti, per realizzare questo sogno a un prezzo meno oneroso, decidono di entrare a far parte di cooperative edilizie, a proprietà individuale, che hanno come scopo sociale proprio quello di costruire case, rientranti nella definizione di "non di lusso", da assegnare successivamente ai soci. In questo ambito, i soci assegnatari, ricorrendo le condizioni previste, chiedono di usufruire dei benefici "prima casa", per non decadere dai quali è necessario che l'immobile non sia venduto prima di cinque anni.

Il quesito che pone il proprietario di un'abitazione assegnata da una cooperativa edilizia nel 1997 e poi definitivamente trasferita con rogito notarile stipulato nel 2008, è da quando si debba considerare l'inizio del quinquennio, se dalla data di assegnazione provvisoria dell'immobile (verbale di consegna) oppure dalla data dell'atto (rogito notarile) che determina il trasferimento della proprietà dalla cooperativa al socio assegnatario.

A parere dell'istante, il quinquennio di inalienabilità decorre dalla data del verbale di consegna da parte della cooperativa edilizia e non dalla data del rogito notarile.

Di parere opposto è l'agenzia delle Entrate.

Il socio di una cooperativa, infatti, attraverso il verbale di consegna entra in possesso dell'immobile, su cui vanta il diritto di acquisto, prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento, ma, fino all'assegnazione definitiva, l'abitazione resta di proprietà della cooperativa. Nel verbale è sancito il solo diritto personale che l'assegnatario vanta nei confronti della società edilizia. A conforto di questa posizione si è espressa anche la Corte di cassazione: "*l'assegnazione dell'alloggio al socio non può di per sé spiegare alcun effetto traslativo senza la successiva stipula del contratto di mutuo individuale, perché essa attribuisce esclusivamente un diritto di godimento ...*" (sentenza n. 4626/2007).

Dal momento che il Testo unico sull'imposta di registro prevede che l'agevolazione (aliquota del 3% anziché del 7%) possa essere riconosciuta in presenza di un atto che sancisce il trasferimento del diritto di proprietà di case non di lusso (ovvero di atti che trasferiscono o costituiscono un altro diritto reale: nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione), il periodo quinquennale di inalienabilità dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa" decorre necessariamente dalla data in cui, attraverso il rogito notarile, è avvenuto il trasferimento della proprietà dalla cooperativa al socio.

di

Lilia Chini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-perdita-dei-benefici-se-si-vende-entro-5-anni-dal>