

Normativa e prassi

Le agevolazioni "prima casa" varcano i confini nazionali

7 Giugno 2010

In caso di vendita "anticipata", benefici salvi anche se si riacquista in uno Stato estero, purché cooperativo

Thumbnail
Image not found or type unknown

Chiariti, con la **circolare n. 31/E** del 7 giugno, alcuni dubbi interpretativi sull'applicazione delle agevolazioni "prima casa". Dal trattamento per le pertinenze di immobili acquisiti senza godere del regime di favore all'ampliamento dell'abitazione comprata senza i benefici, dalla vendita prima della decorrenza quinquennale al riacquisto della prima casa all'estero: l'interpretazione dell'Agenzia è favorevole al riconoscimento o al mantenimento del beneficio.

Pertinenza di immobile acquistato prima dell'istituzione dei benefici "prima casa"

Sì all'agevolazione per l'acquisto di un bene pertinenziale destinato a servizio di un'abitazione acquisita senza benefici, in quanto all'epoca del trasferimento non ancora vigenti.

E' la risposta dell'Agenzia al dubbio di un contribuente che intende acquistare un box da destinare a pertinenza della casa dove risiede, per l'acquisto della quale, però, non ha fruito del regime di favore. L'Agenzia, in via preliminare, sottolinea che la normativa (punto 3, nota *II-bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur) e la prassi di riferimento (circolare 19/2001) richiedono, ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale alle pertinenze, che l'abitazione principale sia stata acquisita con gli stessi benefici. Tuttavia, in considerazione dell'obiettivo che il legislatore ha inteso perseguire attraverso la normativa di favore, e cioè la volontà di agevolare l'acquisto delle case non di lusso e delle sue pertinenze, l'Amministrazione finanziaria ritiene che il beneficio possa applicarsi anche nel caso in esame.

Pertinenza di immobile non "agevolato" perché acquistato allo "stato rustico"

Sono ammesse le agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un locale da destinare a pertinenza di un'abitazione principale per la quale non si è fruito del regime agevolativo perché acquistata da

privati, nel 1994, allo "stato rustico".

Infatti, mentre per i trasferimenti soggetti a Iva il beneficio per l'acquisto di immobili in corso di costruzione è espressamente previsto dalla norma (Dpr 633/1972, tabella A, parte seconda, n. 21), per quelli soggetti all'imposta di registro l'applicabilità del trattamento fiscale di favore è stata riconosciuta in via interpretativa soltanto con la circolare 19/2001.

In questo caso, però, l'acquirente deve dichiarare, nell'atto di acquisto della pertinenza, di essere in possesso dei requisiti di legge al momento del rogito.

Ampliamento di abitazione non "agevolata" per difetto dei requisiti

Benefici "prima casa" riconosciuti anche nell'ipotesi in cui il contribuente intende comprare un'immobile per ampliare l'abitazione acquistata senza l'applicazione del regime di favore, per difetto dei requisiti al momento del rogito (era già titolare di altro appartamento acquisito con il trattamento agevolato).

A tal proposito, l'Agenzia richiama alcuni casi "simili" in cui prassi (risoluzione 25/2005 e circolare 38/2005) e giurisprudenza (Cassazione, sentenze 563/1998 e 10981/2007) hanno riconosciuto l'applicazione del beneficio (acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati ad essere uniti, acquisto di un alloggio da accorpare al primo già acquisito in regime di favore, acquisto di un'abitazione destinata ad ampliarne un'altra che non ha beneficiato del regime di favore perché non ancora vigente). Sulla base di tali precedenti e in considerazione della volontà del legislatore di favorire gli interventi destinati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa, l'Agenzia dà l'ok alla fruizione del beneficio anche in caso di ampliamento dell'abitazione non "agevolata" per difetto dei requisiti di legge.

Chiaramente, per la spettanza del beneficio, è necessario che l'appartamento risultante dall'accorpamento dei due alloggi rientri nella tipologia di immobile non di lusso.

Vendita infraquinquennale: serve il riacquisto dell'abitazione principale entro l'anno

Nel caso di rivendita di un immobile "agevolato" prima che siano trascorsi cinque anni e di acquisto, entro l'anno successivo, di altra casa da adibire ad abitazione principale, non si decade dai benefici fruiti in relazione al primo alloggio, anche se nel frattempo il contribuente è entrato in possesso di un ulteriore immobile nello stesso comune in cui è situato quello che si vuole riacquistare.

La norma (punto 4, nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur), infatti, dispone la decadenza dal regime agevolato in caso di vendita dell'immobile prima che sia decorso un quinquennio dal suo acquisto (in tale circostanza, il Fisco provvede al recupero delle maggiori imposte e all'irrogazione delle sanzioni del 30%); la perdita dei benefici può essere evitata acquistando, entro un anno dalla vendita, un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Non è quindi di ostacolo alla conservazione del regime di favore fruito il possesso di un altro immobile nello stesso comune.

Tale ultima circostanza, piuttosto, impedisce l'accesso alle stesse agevolazioni in relazione al secondo acquisto e al credito d'imposta previsto - dalla legge 448/1998, articolo 7 - in caso di riacquisto della prima casa.

Vendita infraquinquennale: sì al riacquisto oltre confine se c'è cooperazione amministrativa

Anche l'acquisto di una casa all'estero perfezionato entro un anno dalla vendita "anticipata" della "prima casa" (avvenuta cioè prima che siano trascorsi cinque anni dal suo acquisto) garantisce la conservazione dei benefici fruiti, a condizione che *"sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale"*.

di

Patrizia De Juliis

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/agevolazioni-prima-casa-varcano-confini-nazionali>