

Normativa e prassi

Agevolazioni per la prima casa: ripensamento immune da sanzioni

31 Ottobre 2011

Nessuna penalizzazione se la rinuncia dipende dall'impossibilità a trasferire la residenza nel comune in cui è situato l'immobile nei 18 mesi successivi all'acquisto



Le disposizioni in materia di agevolazione "prima casa", di cui al Dpr 131/1986 (Tur), non prevedono la possibilità di rinunciare volontariamente al beneficio. L'agevolazione, infatti, consegue alla dichiarazione del soggetto, resa nell'atto notarile, con cui fa presente di possedere tutti i requisiti prescritti dalla nota II- *bis*) all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, tra i quali il non possesso di un'altra casa di abitazione, la novità della fruizione dell'agevolazione e la residenza nel comune in cui è

situato l'immobile.

E' possibile, invece, revocare a determinate condizioni la dichiarazione resa nell'atto notarile dal contribuente con cui lo stesso si obbliga a trasferire la residenza nel termine di 18 mesi dalla stipula dell'atto, in quanto tale dichiarazione non riguarda la sussistenza delle condizioni necessarie per fruire dei benefici.

Questa è la conclusione cui giunge l'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione 105/E** del 31 ottobre.

Il documento di prassi nasce dalla risposta all'istanza di interpello presentata da un contribuente che, consapevole di non poter adempiere all'obbligo di trasferimento, ha chiesto di poter rinunciare, per motivi personali, all'agevolazione "prima casa", versando la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, senza l'applicazione di sanzioni.

Il dubbio sulla possibilità di rinunciare ai benefici, oltre che risultare dalla mancanza di una norma che lo preveda espressamente, si desume dalla giurisprudenza della Cassazione.

In particolare, con la pronuncia 8784/2000, la Corte suprema ha chiarito che “non è possibile conseguire l’agevolazione prevista per l’acquisto della prima casa, ... previa rinuncia ad un precedente analogo beneficio, conseguito in virtù della medesima disciplina ...”. La dichiarazione di voler fruire del beneficio “non è revocabile per definizione, tanto meno in vista di un successivo atto di acquisto”.

Con la risoluzione odierna, l’Agenzia ha inteso attribuire rilevanza alla “volontà” del contribuente, intesa come comportamento da porre in essere successivamente alla stipula dell’atto, solo nell’ipotesi in cui la dichiarazione resa in atto dal contribuente non si riferisca alla sussistenza delle condizioni per la fruizione dell’agevolazione “prima casa”, ma attenga esclusivamente all’obbligo di trasferire la residenza nei 18 mesi dalla data dell’atto.

Concretamente, affinché venga riconosciuta la possibilità di revocare la dichiarazione d’intenti relativa al trasferimento di residenza, bisognerà distinguere se sia decorso il termine di 18 mesi previsto per il trasferimento della residenza oppure se il contribuente sia ancora nei termini per procedere al trasferimento della stessa.

Si cristallizza, di fatto, la decadenza dall’agevolazione, solo qualora, decorsi i 18 mesi, il contribuente non abbia proceduto al cambio di residenza.

Nel caso in cui, invece, sia ancora pendente il termine per il trasferimento della residenza e l’acquirente non possa trasferire la residenza (anche per motivi personali), può revocare la dichiarazione d’intenti formulata precedentemente nell’atto di acquisto, trovandosi ancora nei termini per adempiere agli impegni assunti. A tal fine, dovrà presentare un’apposita istanza all’ufficio territoriale presso il quale è stato registrato l’atto, chiedendo la riliquidazione dell’imposta.

L’ufficio, preso atto della richiesta del contribuente, notificherà avviso di liquidazione dell’imposta dovuta, oltre che gli interessi calcolati a decorrere dalla data di stipula dell’atto di compravendita.

In tal modo, al contribuente non verrà applicata la sanzione pari al 30%, non configurandosi alcuna decadenza.

Diversamente, se nella condotta del contribuente si configureranno i presupposti di decadenza dall’agevolazione, e quindi siano decorsi i 18 mesi per il trasferimento della residenza, lo stesso contribuente potrà, ricorrendone i presupposti, fruire dell’istituto del ravvedimento operoso. La riduzione della sanzione ricorrerà dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall’agevolazione.

Tale principio trova applicazione sia con riferimento agli atti di compravendita soggetti all’imposta di registro che per gli atti soggetti a Iva.

di

Raffaella Carnevale

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/agevolazioni-prima-casa-ripensamento-immune-sanzioni>