

Normativa e prassi

## Prima casa: il mea culpa preventivo “affranca” dal mancato riacquisto

27 Dicembre 2012

La rinuncia ai benefici con contestuale richiesta di riliquidazione dell'imposta, manifestata prima che si verifichi la decadenza, determina inapplicabilità della sanzione

Thumbnail  
Image not found or type unknown

Non è tenuto al versamento di alcuna sanzione il contribuente che - dopo aver alienato l'immobile acquistato con i benefici “prima casa” prima del decorso dei cinque anni - dichiara, in pendenza del termine dei dodici mesi, di non voler procedere al riacquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

È questo il principio che emerge dalla **risoluzione n. 112/E** del 27 dicembre , con la quale l'Agenzia delle Entrate è tornata a pronunciarsi sul tema della decadenza dell'agevolazione “prima casa”.

Il documento di prassi nasce dalla risposta a una istanza di consulenza giuridica in cui viene rappresentato il caso di un contribuente che, prima che sia scaduto il termine dei dodici mesi, dichiara di non voler più procedere all'acquisto di un nuovo immobile e di rinunciare quindi all'agevolazione “prima casa”.

Per i casi di cessione dell'immobile “agevolato” prima del quinquennio, la nota *II-bis*) all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986, comma 4, prevede la decadenza dei benefici dell'agevolazione “prima casa”, a meno che *“il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale”*.

Con la perdita del beneficio, il contribuente è tenuto al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché di una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte.

Dall'orientamento giurisprudenziale - recepito dall'Agenzia delle Entrate già con la risoluzione n.

105/2011 - deve escludersi che il soggetto acquirente, che abbia reso la dichiarazione in atto di possedere i requisiti prescritti dalla norma di cui alla nota *Il-bis*), possa in data successiva rinunciare alle agevolazioni "prima casa" fruite.

Diverse considerazioni devono, tuttavia, svolgersi laddove la dichiarazione resa in atto dal contribuente non attenga alla sussistenza delle condizioni necessarie per fruire dei benefici (mancato possesso di una abitazione sita nel medesimo comune dell'immobile che si intende acquistare, novità nella fruizione dell'agevolazione e residenza nel comune in cui è sito l'immobile), ma si riferisca al comportamento che il contribuente dovrà porre in essere in un momento successivo all'atto.

Proprio in considerazione della peculiarità di tale condizione, l'Agenzia delle Entrate ritiene che, laddove sia ancora pendente il termine dei dodici mesi per l'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, il soggetto che si trovi nelle condizioni di non poter ovvero di non voler rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, può comunicare il proprio intendimento all'Amministrazione finanziaria, chiedendo contestualmente la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione.

In tal caso, il contribuente dovrà versare la differenza tra l'imposta pagata e quella dovuta, interessi compresi, ma non la sanzione del 30% di cui al richiamato comma 4, poiché - non essendo ancora spirato il termine per adempiere - non può essere imputato al contribuente il mancato acquisto di altro immobile, cui consegue la decadenza dell'agevolazione.

Di contro, il regime sanzionatorio trova applicazione solo quando si verifica la decadenza dell'agevolazione, ossia quando sia trascorso il termine dei dodici mesi senza che il soggetto abbia proceduto all'acquisto di un nuovo immobile ovvero abbia comunicato al competente ufficio dell'Agenzia delle entrate l'intenzione di non voler più fruire del trattamento agevolativo.

Resta fermo che, una volta intervenuta la decadenza, l'interessato potrà beneficiare, in presenza dei requisiti di legge, dell'istituto del ravvedimento operoso (articolo 13 del Dlgs n. 472/1997).

di

**Massimiliano Tridico**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-mea-culpa-preventivo-affranca-dal-mancato-riacquisto>