

Normativa e prassi

## “Prima casa”, agevolazione salva anche dopo la rinuncia

7 Gennaio 2022

La riliquidazione dell'imposta su richiesta del contribuente, per mancato trasferimento, può essere bloccata se nei 18 mesi si sposta comunque la residenza



Il contribuente che ha chiesto la revoca della dichiarazione d'intenti rilasciata al momento del rogito per l'acquisto della prima casa, e la riliquidazione delle relative imposte, può riottenere le agevolazioni per lo stesso immobile se ha trasferito la residenza nel comune della nuova abitazione entro diciotto mesi dall'atto originario di acquisto.

È quanto chiarisce l'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 4** del 7 gennaio 2022.

Il chiarimento è diretto a un contribuente che nel 2020 ha acquistato una abitazione usufruendo dell'agevolazione “prima casa”. Come prevede la norma agevolativa ha provveduto a trasferire la residenza nel comune del nuovo alloggio.

Successivamente, per le gravi condizioni di salute e di disabilità della convivente, è stato costretto a lasciare la casa acquistata beneficiando delle agevolazioni e si è trasferito in un'altra abitazione. Venuti, in tal modo, a cadere i presupposti per il regime di favore, il contribuente ha chiesto all'Agenzia delle entrate la riliquidazione delle imposte dovute e ha effettuato il relativo versamento nel 2021.

A causa dell'ulteriore peggioramento della compagna, tuttavia, l'istante ha ritenuto opportuno non procedere con il nuovo trasloco.

Detto ciò l'istante chiede se sia possibile, nonostante la revoca, riottenere, per lo stesso immobile oggetto del rogito stipulato nel 2020, e sua residenza attuale, le agevolazioni “prima casa”

riconosciute al momento della stipula originaria.

L'Agenzia delle entrate ritiene di sì.

Il regime fiscale richiamato nell'interpello prevede l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2% ai fini dell'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" di abitazione (articolo 1 della Tariffa, parte prima, Tur). Tra le condizioni di accesso al beneficio è richiesto che il contribuente abbia o trasferisca entro diciotto mesi dal passaggio di proprietà la propria residenza nel comune dove è situato il nuovo alloggio, e tale impegno deve risultare nell'atto di acquisto. In caso contrario l'agevolazione è persa. Il beneficio decade anche se la residenza non è acquisita nei 18 mesi previsti.

La risoluzione n. 105/2011 ha precisato che una volta dichiarato, nel rogito, di possedere i requisiti "prima casa" non sia possibile tornare sui propri passi e rinunciare alle agevolazioni fruitive.

Lo stesso documento di prassi, tuttavia, lascia aperta una finestra. Il contribuente può revocare la dichiarazione d'intento formulata nell'atto di acquisto se, per motivi anche personali, si trova nelle condizioni di non poter soddisfare l'impegno preso.

La dichiarazione è ritenuta falsa, con conseguente decadenza dell'agevolazione, soltanto se, passati i diciotto mesi, il nuovo proprietario non ha cambiato residenza.

È quanto accaduto all'istante, che prima dello scadere dei diciotto mesi, ha chiesto la revoca della dichiarazione d'intento con cui si impegnava a trasferire la residenza nel comune dell'alloggio acquistato.

L'ufficio delle Entrate, ricevuta l'istanza, ha provveduto alla riliquidazione e all'emissione del relativo avviso di liquidazione dell'imposta dovuta con l'aggiunta degli interessi legali calcolati dalla data di stipula della compravendita, senza irrogazione delle sanzioni.

Esaminata la vicenda, l'Agenzia delle entrate osserva che la procedura adottata dall'ufficio, senza irrogazione di sanzioni, ha avuto il solo scopo di "perfezionare" la revoca, attivata su richiesta dell'istante, della dichiarazione d'intenti prestata ai fini dell'agevolazione. L'amministrazione ritiene dunque possibile la presentazione di una "revoca" della precedente istanza di riliquidazione, sempreché siano rispettati i presupposti previsti dalla lettera a) della Nota II-bis, all'articolo 1 del Tur, con riferimento all'atto originario di compravendita.

In definitiva, conclude l'Agenzia, l'istante, da quanto risulta dall'interpello, ha trasferito la residenza nel comune dell'immobile agevolato dopo la revoca della dichiarazione d'intenti, ma prima dello scadere dei 18 mesi dall'atto di compravendita. Di conseguenza, può riottenere le agevolazioni "prima casa" a cui aveva rinunciato.

di  
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-agevolazione-salva-anche-dopo-rinuncia>