Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da ASCOM SERVIZI VENEZIA SRL - 02508090277

INFORMATIVA FISCALE

SEAC

Direttore responsabile Anna Maria Nicolussi

INFORMATIVA N. 035 – 31 GENNAIO 2017

SETTORE **AGEVOLAZIONI**

BENEFICI "PRIMA CASA" CONFERMATI ANCHE SE LA NUOVA ABITAZIONE È COSTRUITA SU UN TERRENO GIÀ POSSEDUTO

RIFERIMENTI

- **Art. 1, Nota II-bis, Tariffa Parte I, DPR n. 131/86**
- **Risoluzione Agenzia Entrate 26.1.2017, n. 13/E**

IN SINTESI

Con una recente Risoluzione l'Agenzia delle Entrate ha rivisto la propria interpretazione della normativa relativa al mantenimento / decadenza dei benefici "prima casa" nel caso in cui il contribuente ceda la "prima casa" nei 5 anni dall'acquisto e provveda, entro 1 anno, alla costruzione della nuova abitazione principale.

In particolare, mentre fino ad ora l'Agenzia ha riconosciuto la conservazione delle agevolazioni solo nel caso in cui il contribuente provvedesse anche all'acquisto del terreno sul quale edificare la nuova abitazione principale, alla luce dell'orientamento espresso in più occasioni dalla Corte di Cassazione, ora ammette il mantenimento di dette agevolazioni anche nel caso in cui il terreno risulti già di proprietà del contribuente al momento della cessione della precedente "prima casa".

SERVIZI COLLEGATI

Settimana Professionale

Schede Operative fisco

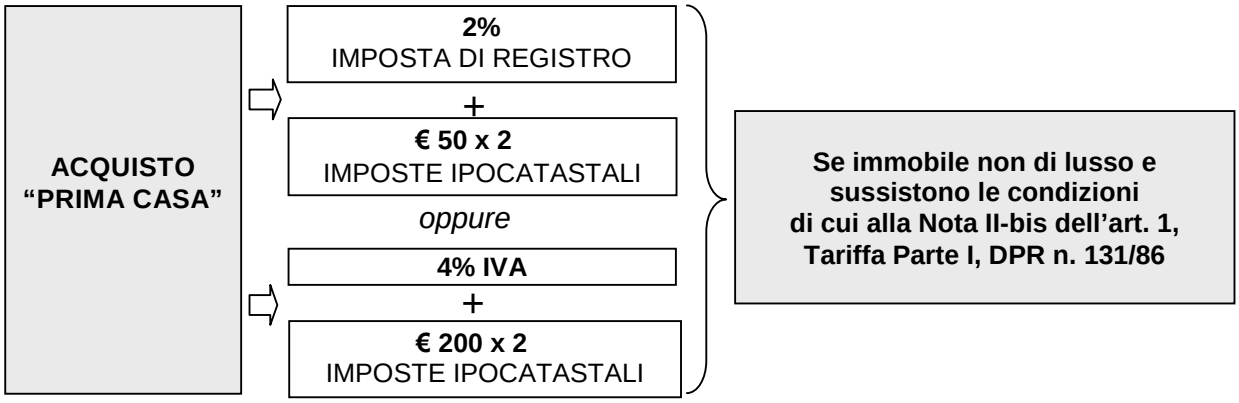
IL NOTIZIARIO

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da ASCOM SERVIZI VENEZIA SRL - 02508090277

Come noto per i soggetti che acquistano la c.d. "prima casa" è prevista la **riduzione delle imposte** che risultano dovute nelle seguenti misure.



Come sopra evidenziano, al fine di poter fruire di tali agevolazioni è necessario che:

- l'immobile sia "**non di lusso**", ossia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;
- sussistano le **condizioni di cui alla Nota II-bis)** dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86.

Con riferimento al "mantenimento" del diritto di fruire di tali agevolazioni, il comma 4 della citata Nota II-bis prevede che:

> *"In caso di … **trasferimento** per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo **prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto**, sono **dovute le imposte** di registro, ipotecaria e catastale nella **misura ordinaria** nonché una **soprattassa pari al 30 per cento** delle stesse imposte.*
>
> *Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio … deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima.*
>
> *Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'art. 55 del presente Testo unico.*
>
> *Le predette disposizioni **non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici dei cui al presente articolo, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale**".*

In merito a tale disposizione, si rammenta che:

- al fine di **non decadere** dall'imposizione agevolata è necessario che l'immobile acquistato entro l'anno sia **adibito ad "abitazione principale"**, ossia a dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari;
- la **decadenza** dai benefici "prima casa" **non si verifica anche** nel caso in cui:
  - la cessione dell'immobile sia seguita (entro 1 anno) dall'**acquisto a titolo gratuito** di un immobile da adibire ad abitazione principale;
  - il contribuente provveda all'**acquisto di un terreno sul quale realizzare**, entro 1 anno dalla cessione, **un immobile** da utilizzare come **abitazione principale**;
- in caso di **mancato acquisto / costruzione** della nuova abitazione principale **entro 1 anno dalla cessione** (che comporta il disconoscimento delle agevolazioni in esame), se il **contribuente** provvede a **darne comunicazione** all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto:
  - **prima che sia decorso il termine di 1 anno**, è possibile richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta maggiorata degli interessi. Così facendo **non è applicata la sanzione** del 30% prevista dal citato comma 4;

RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da ASCOM SERVIZI VENEZIA SRL - 02508090277

- **decorso il termine di 1 anno**, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e pertanto, **oltre all'imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30%**, con riferimento alla quale, al ricorrere delle consuete condizioni, l'istante può ricorrere all'istituto del **ravvedimento operoso**.

IL NUOVO ORIENTAMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la recente Risoluzione 26.1.2017, n. 13/E l'Agenzia delle Entrate ha allineato la propria interpretazione della normativa relativa al mantenimento / decadenza delle agevolazioni "prima casa" in caso di cessione della stessa nei 5 anni dall'acquisto, all'orientamento più volte espresso dalla giurisprudenza.

In particolare, la citata Risoluzione n. 13/E riguarda il mantenimento delle agevolazioni in esame nel caso in cui il contribuente ceda la prima casa nei primi 5 anni dall'acquisto e provveda a **costruire** la nuova abitazione principale entro 1 anno dall'alienazione.

In passato, e più precisamente con la Risoluzione 16.3.2004, n. 44/E e con la Circolare 12.8.2005, n. 38/E, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto il mantenimento delle agevolazioni nel caso in cui il contribuente:

- provveda **all'acquisto del terreno** sul quale realizzare l'immobile da adibire ad abitazione principale;
- nell'anno successivo alla cessione, **oltre all'acquisto del terreno**, il contribuente abbia anche provveduto a **realizzare il fabbricato** "non di lusso" da adibire ad abitazione principale, rilevando a tal fine l'esistenza almeno di *"**un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e che sia ultimata la copertura**"*.

Il fatto che l'Agenzia delle Entrate **non riconoscesse il mantenimento** delle agevolazioni in esame in caso di realizzazione della nuova abitazione principale su un **terreno già di proprietà del contribuente** (quindi non acquistato successivamente alla cessione della "prima casa") ha generato numerose controversie di cui alcune ancora oggi pendenti in giudizio.

In merito la giurisprudenza si è espressa più volte "a favore" del contribuente. In particolare la Corte di Cassazione con la sentenza 27.11.2015, n. 24253, in linea con la precedente sentenza 12.3.2015, n. 8847, ha concluso che:

> *"**rientra nella suddetta fattispecie di esonero dalla causa di decadenza anche l'acquisto a titolo originario, per accessione al terreno di proprietà del contribuente, dell'immobile** la cui realizzazione questi abbia affidato in appalto, in quanto ciò che conta è solo che nel nuovo immobile si costituisca l'abitazione principale".*

In merito all'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate nella citata Risoluzione n. 44/E, in base alla quale non determina la decadenza dai benefici "prima casa" l'acquisto, entro 1 anno dalla cessione dell'immobile agevolato, di un terreno sul quale il contribuente intende costruire la propria abitazione principale, nella citata sentenza n. 24253 i Giudici precisano altresì che:

> *"tale termine integri semplicemente un dies ad quem, senza che sia invece fissato il dies a quo, con la conseguenza che **la conclusione dovrebbe restare ferma anche nell'ipotesi in cui il contribuente fosse già in precedenza proprietario del terreno**, essendo solo necessario che su tale terreno venga realizzato, entro un anno dalla vendita del precedente immobile, un fabbricato utilizzabile come abitazione principale."*

Secondo i Giudici, quindi, come evidenziato dall'Agenzia nella Risoluzione n. 13/E in esame:

> *"**non assume rilevanza il momento di acquisizione del terreno** sul quale dovrà sorgere l'immobile da adibire ad abitazione principale, ritenendo sufficiente, affinché il contribuente conservi i benefici fiscali previsti per l'acquisto della cd. "prima casa", che entro un anno dall'alienazione del primo immobile per il quale ne aveva fruito, abbia a realizzare su un proprio terreno un fabbricato, dando concreta attuazione al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale".*

RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da

Considerato che tali principi sono stati confermati dalla Corte di Cassazione anche nelle più recenti sentenze 16.9.2016, n. 18214 e 1.7.2016, n. 13550, l'Agenzia delle Entrate ha deciso di rivedere la propria posizione in merito a tale fattispecie.

In particolare, nella Risoluzione n. 13/E in esame l'Agenzia conclude che:

> *"Alla luce del costante orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità si deve quindi ritenere che nel caso in cui venga alienato l'immobile acquistato con i benefici prima casa,* ***la costruzione di un immobile*** *ad uso abitativo, classificabile in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 da adibire ad abitazione principale* ***entro un anno dall'alienazione, su di un terreno di cui il contribuente sia già proprietario al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato, costituisca presupposto idoneo ad evitare la decadenza*** *dal beneficio".*

Conseguentemente, l'Agenzia invita gli Uffici a **riesaminare le controversie pendenti** alla luce di tale nuovo orientamento e ad abbandonare la pretesa tributaria qualora la stessa sia basata su criteri non conformi a quelli espressi dalla Corte di Cassazione, ora "recepiti e condivisi" anche dall'Agenzia.

■

IL FISCO E LA CASA

Gli immobili sono notoriamente soggetti a diverse imposte, che colpiscono, in particolare:
- ✓ il reddito prodotto (Irpef e relative addizionali);
- ✓ il possesso (IMU e TASI);
- ✓ il trasferimento (IVA, imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle donazioni e successioni).

La prima parte del testo si concentra sull'analisi delle imposte dovute in caso di trasferimento di fabbricati (sia abitativi, che strumentali), approfondendo in particolare la disciplina dell'IVA e dell'imposta di registro.
Vengono inoltre affrontati gli aspetti relativi alle agevolazioni, sia per l'acquisto della prima casa che per la costruzione/ristrutturazione dei fabbricati.
Appositi capitoli sono dedicati:
- ✓ al reverse charge, anche alla luce dell'ampliamento delle fattispecie previste in campo immobiliare;
- ✓ al rent to buy, nuova tipologia contrattuale che conferisce al conduttore l'immediato godimento dell'immobile, rinviando al futuro il trasferimento della proprietà del bene, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento.

Nella seconda parte, dopo aver analizzato gli aspetti relativi alla tassazione IRPEF, si focalizza l'attenzione sulle agevolazioni fiscali previste nel caso di stipulazione di mutuo ipotecario o di leasing per l'acquisto dell'immobile, di interventi di recupero del patrimonio edilizio e di interventi per il risparmio energetico.
La parte finale del testo è dedicata all'analisi della disciplina relativa ai tributi locali collegati al possesso dell'immobile.

Cod. **06FX848 – € 29,00** (Iva inclusa)
Disponibile su **SHOP.SEAC.IT**
anche in formato **eBook**

RIPRODUZIONE VIETATA