

Risposta n. 228

OGGETTO: Agevolazioni 'prima casa ', comma 4-bis, Nota II-bis.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante espone che in data 29 settembre 2003 ha acquistato l'intera proprietà di un immobile abitativo: per il 50 per cento a titolo gratuito, per donazione del proprio padre e per il restante 50 per cento, a titolo oneroso, per acquisto dal proprio zio. In sede di acquisto, l'istante ha beneficiato delle agevolazioni '*prima casa*', essendo residente nel Comune in cui si trovava l'immobile oggetto di acquisto. Nel 2011 l'istante ha trasferito la propria residenza in un altro Comune ove, in data 27 gennaio 2020, ha acquistato, a titolo oneroso, un altro immobile ad uso abitativo, fruendo delle medesime agevolazioni '*prima casa*', impegnandosi nell'atto di acquisto ad alienare l'immobile preposseduto entro il termine di un anno dall'acquisto, ai sensi del comma 4 bis della Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUS). Tale termine è oggetto di sospensione ai sensi dell'articolo 24 del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23 (convertito con modificazioni con la legge 5 giugno 2020, n. 40). Premesso quanto sopra, l'istante chiede di

conoscere:

1) se può limitarsi ad alienare, entro il predetto termine di un anno, la sola quota del 50 per cento dell'immobile preposseduto, acquistata a titolo oneroso (anziché l'intero immobile), conservando la proprietà del residuo 50 per cento acquistata per donazione;

2) se la predetta quota del 50 per cento dell'immobile preposseduto, acquistata a titolo oneroso, può essere alienata a titolo gratuito (donazione).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter fruire nuovamente delle medesime agevolazioni per il successivo acquisto a titolo oneroso, alienando entro l'anno dall'acquisto di tale immobile - anche a titolo gratuito - la sola quota (pari al 50 per cento) dell'immobile preposseduto acquistata a titolo oneroso, in quanto l'acquisto a titolo gratuito non preclude la possibilità di fruire dei benefici, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di un'altra abitazione. Ciò, in ragione della "*diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato*" (circolari n. 44/E del 2001 e n. 18/E del 2013).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della '*prima casa*' sono disciplinate dalla Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR.

Tale disposizione prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni previste dalla Nota II-*bis*.

In particolare, il comma 4-*bis* della predetta Nota, introdotto dall'articolo 1,

comma 55, della legge n. 208 del 2015, prevede che *«L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».*

Ai sensi del comma 4, nelle ipotesi di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, sono dovute *«le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte».*

Il disposto del citato comma 4-*bis* consente, dunque, al contribuente di fruire delle agevolazioni in commento in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, ancorché risulti già in possesso di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione che lo stesso si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

La norma in commento va coordinata con le disposizioni contenute nell'articolo 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342, le quali, ricorrendone i presupposti, consentono di beneficiare delle agevolazioni *'prima casa'* nei trasferimenti di proprietà di case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, derivanti da successione o donazione. In particolare, la norma dispone che *«Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione (...) [diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9] e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro».*

Il successivo comma 4 prevede inoltre *«Nel caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, si applicano le sanzioni previste dal comma 4 della citata nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima»*.

Con circolare 7 maggio 2001, n. 44, è stato chiarito che è *«l'applicazione dell'agevolazione in argomento non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici previsti dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato»* (cfr. circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, al paragrafo 5.4 e risoluzione 4 luglio 2017, n. 86/E).

Dunque, la titolarità di un diritto acquistato con l'agevolazione di cui all'articolo 69, commi 3 e 4, della legge n. 342 del 2000 non esclude la possibilità di fruire del regime di favore *'prima casa'* nell'ipotesi di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione.

Tale conclusione, a parere della scrivente, appare valida anche nell'ipotesi, come quella in esame, di precedente acquisto di immobile abitativo agevolato, avvenuto parzialmente per donazione. Ciò, a condizione che, in applicazione di quanto previsto dal comma 4-*bis*, della sopra citata Nota II-*bis*, venga alienata la quota acquistata a titolo oneroso, entro 1 anno dall'acquisto.

Per le suesposte considerazioni, si ritiene che, per non incorrere nell'ipotesi di decadenza dall'agevolazione in esame, l'istante sia tenuto ad alienare almeno il 50 per cento dell'immobile preposseduto, vale a dire la quota acquistata a titolo oneroso.

In merito al secondo quesito, inoltre, si ritiene, che la suddetta alienazione possa essere realizzata sia con atto a titolo gratuito sia con atto a titolo oneroso.

Si rammenta, infine, riguardo ai termini per tale adempimento, che ai sensi dell'articolo 3, comma 11 *quinquies* del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183, convertito con modificazioni con la legge 26 febbraio 2021, n. 21, il periodo di sospensione dei termini per l'agevolazione *'prima casa'* è stato prorogato al 31

dicembre 2021; pertanto i termini in corso al 23 febbraio 2020 sono sospesi e ricominceranno a decorrere il 1° gennaio 2022.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo e sindacato da parte dell'Amministrazione finanziaria volto a verificare se lo scenario delle operazioni descritto in interpello, per effetto di eventuali altri atti, fatti o negozi ad esso collegati e non rappresentati dall'istante, possa condurre ad identificare un diverso censurabile disegno elusivo. La verifica di tali circostanze esula dalle valutazioni da effettuarsi in sede di interpello ma rientra nel potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)