

IMPOSTE INDIRETTE

Il riacquisto gratuito di altro immobile salva il beneficio prima casa

di Alessandro Bonuzzi

La perdita del **beneficio “prima casa”** non opera qualora il contribuente, entro un anno dall’alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio, proceda all’acquisto **ancorché gratuito** di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Lo ha chiarito l’Agenzia delle Entrate con la [**risoluzione n. 49/E**](#) di ieri conformandosi ai principi affermati più volte di recente dalla giurisprudenza di legittimità.

È noto che la **Nota II-bis all’articolo 1 della Tariffa Parte I allegata al d.P.R. n.131/86** prevede un particolare regime di favore per l’acquisto della prima casa ai fini dell’imposta di registro. In particolare, tale norma stabilisce che l’imposta di registro per l’acquisto della “prima casa” è dovuta nella **misura del 2 per cento** per i trasferimenti di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrono le seguenti condizioni:

- l’immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria **residenza** o, se diverso, in quello in cui l’acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero, che l’immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza deve ritenersi avvenuto nella data in cui l’interessato rende al Comune la **dichiarazione di trasferimento**;
- l’acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione ubicata nel territorio del comune ove è situato l’immobile da acquistare**;
- l’acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà **su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni “prima casa”**.

L’acquirente **decade** dal beneficio fiscale usufruito in sede di acquisto dell’immobile se trasferisce, con atto a titolo oneroso o gratuito, l’abitazione **prima che sia decorso il termine di 5 anni** dalla data di acquisto, **a meno che** entro **un anno** non proceda al **riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale**.

L'Agenzia in occasione di precedenti interventi (si veda da ultimo la circolare n.18/E/2013) aveva chiarito come, ai fini del mantenimento dell'agevolazione, il riacquisto di altro immobile doveva essere a titolo **oneroso** a nulla rilevando, invece, un eventuale riacquisto a titolo gratuito.

Nel corso degli anni però la **Corte di Cassazione** ha sconfessato tale rigida presa di posizione da parte dell'Ufficio. In tal senso, la risoluzione in commento cita la sentenza n.16077 del 16 giugno 2013 secondo cui *"il punto n. 4 Nota II bis Parte Prima della Tariffa allegata al d.p.r. n. 131 del 1986...espressamente riconosce l'agevolazione sia ai trasferimenti onerosi e sia a quelli gratuiti. Laddove, il medesimo punto n. 4..., in fondo, quando stabilisce che per mantenimento dell'agevolazione debba procedersi all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale' non dice diversamente, giacché, come noto, 'acquisto' è sia quello oneroso che quello gratuito".* Interpretazione questa poi ribadita nella successiva sentenza n.26766 del 29 novembre 2013 e nell'ordinanza n.17151 del 29 luglio 2014.

In considerazione dell'orientamento assunto dalla Suprema Corte, l'Agenzia delle Entrate supera le indicazioni fornite in passato sull'argomento e chiarisce che *"in caso di rivendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile – entro un anno dall'alienazione – è idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio"*.

Resta fermo comunque l'ulteriore requisito dell'utilizzo del nuovo immobile come dimora abituale del contribuente (circolare n.31/E/2010).