

IMPOSTE SUL REDDITO

1° casa: “super” termine solo per l’abitazione in precedenza agevolata

di **Fabio Garrini**

La **Legge di Stabilità 2016** è intervenuta a modificare la disciplina dell’agevolazione “**prima casa**” lasciando più tempo all’acquirente dell’immobile agevolato per la **cessione del precedente immobile agevolato**: dal 2016, infatti, non è più ostativo il possesso di un’altra abitazione acquisita con i benefici fiscali, purché sia **alienata entro un anno**. Sul punto consta però il chiarimento della **circolare 27/E del 13 giugno 2016** secondo cui tale maggior termine **non riguarda** la possibilità di cedere altro immobile abitativo ubicato nel Comune **per il quale non è stata applicata l’agevolazione**.

L’agevolazione “prima casa”

La nota *II-bis* dell’articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata testo unico dell’imposta di registro (DPR 131/1986) regola i **requisiti** che devono essere rispettati per poter beneficiare dell’applicazione **dell’imposta di registro ridotta al 2%** anziché al 9% (requisiti che peraltro riguardano anche la possibilità di applicare **l’IVA ridotta al 4%** in forza del rinvio previsto dalla voce 21 della Tabella A parte II allegata al DPR 633/1972):

- l’immobile che viene acquistato, su cui si chiedono i benefici “prima casa”, **non deve essere di lusso**, quindi deve essere accatastato in categoria diversa da A/1, A/8 e A/9;
- è necessario che l’abitazione acquistata sia situata nel **territorio del Comune** in cui l’acquirente ha, oppure stabilisca, entro 18 mesi dall’acquisto, la propria **residenza**;
- nell’atto di acquisto l’acquirente deve dichiarare di **non essere titolare** esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione** nel territorio del **Comune** in cui è situato l’immobile da acquistare;
- infine è necessario che il contribuente **non sia titolare**, in qualsiasi parte del **territorio nazionale**, neppure per quota o in comunione legale, di **altra abitazione** da lui o dal coniuge acquistata in proprietà, usufrutto, uso o abitazione usufruendo dell’agevolazione “prima casa”.

La novità della L. 208/2015 e il chiarimento della circolare 27/E/2016

Proprio su quest'ultimo requisito la Legge di Stabilità per il 2016 è intervenuta con il comma 55, introducendo nella richiamata nota II-bis il nuovo comma 4-bis: *"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".*

Tale previsione consente al contribuente, in fase di acquisto di un immobile abitativo, di beneficiare dell'imposta di registro ridotta pur se risulta ancora titolare (ovunque sul territorio nazionale) di diritti di proprietà o altri diritti reali su altra abitazione già acquistata usufruendo dell'agevolazione "prima casa". Apertura non da poco che consente di cedere **la precedente abitazione con più tranquillità**.

Come si legge nella **circolare 27/E/2016**, però, tale maggiore elasticità, introdotta con riferimento alla possibilità di cedere il precedente immobile agevolato, **non riguarda gli altri requisiti**, in particolar modo quello che vieta al contribuente di possedere altro immobile abitativo nel medesimo Comune. L'Agenzia, infatti, afferma come: *"Nel diverso caso in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato senza godere delle suddette agevolazioni, il contribuente non potrà acquistare un nuovo immobile agevolato sito nel medesimo Comune in quanto non verrebbe rispettata la condizione stabilita dalla lettera b) della Nota II-bis) che impone all'acquirente di dichiarare di non possedere, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare."*

Si tratta di una conclusione piuttosto paradossale nella logica di funzionamento dell'agevolazione: è infatti consentito cedere entro un anno l'immobile preposseduto agevolato, ma al momento dell'acquisto di un'abitazione su cui intendo invocare l'agevolazione **non devo possedere altra abitazione non agevolata nel Comune**, senza possibilità di una successiva alienazione. Malgrado tale constatazione circa la poca ragionevolezza con cui risulta configurata l'agevolazione, va dato atto che la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate è **inecepibile sulla base del dettato normativo**.

Peraltro, va segnalato che alla medesima conclusione era pervenuto anche il Consiglio del notariato con lo **studio 5-2016/T**, affermando come **tale preclusione vi sia anche quando l'acquirente possieda altro immobile acquisito a titolo gratuito**, in quest'ultimo caso indipendentemente che l'acquisto sia avvenuto anche avvalendosi delle agevolazioni previste per le ipocatastali, posto che si tratta di agevolazioni diverse (articolo 69 L. 342/2000).