

AGEVOLAZIONI

Salvo il bonus prima casa anche se il terreno edificato è preposseduto

di Alessandro Bonuzzi

Il contribuente che **vende, entro 5 anni** dall'acquisto, l'immobile agevolato come “**prima casa**”, e **costruisce** entro l'anno successivo un altro fabbricato abitativo “**non di lusso**”, da adibire ad abitazione principale, **non decade** dal beneficio fiscale anche se il terreno, sul quale insiste il nuovo edificio, era **già di sua proprietà** al momento della cessione.

Lo ha chiarito la [risoluzione 13/E](#) di ieri con cui l'Agenzia delle Entrate recepisce alcuni principi emersi da recenti pronunce della Corte di Cassazione.

È noto che, in base a quanto previsto dal Testo unico dell'imposta di registro, il **trasferimento** dell'immobile acquistato usufruendo dell'agevolazione “prima casa”, **prima** che siano decorsi **5 anni** dall'acquisto, comporta la **decadenza** dal beneficio.

Il contribuente però **mantiene** il regime di favore, se **entro un anno** dall'alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio, procede all'acquisto di un **altro immobile** da adibire a propria **abitazione principale**.

In passato, il Fisco ha ammesso che la decadenza è scongiurata anche quando il contribuente **provvede all'acquisto di un terreno** sul quale venga realizzato, **entro un anno** dalla vendita, un immobile utilizzabile come abitazione principale (si vedano la [risoluzione AdE 44/E/2004](#) e la [circolare AdE 38/E/2005](#)).

Fino a ieri la posizione dell'Agenzia andava nel senso di sostenere che **l'effetto impeditivo** della decadenza dell'agevolazione **non** si verificava, invece, nel caso in cui il fabbricato da adibire ad abitazione principale fosse stato costruito su un terreno **già di proprietà** del contribuente al momento della cessione dell'immobile agevolato.

Tale orientamento non è stato però avallato dalla Cassazione che con diverse pronunce l'ha **sconfessato**. In particolare, la [sentenza n. 24253/2015](#) ha stabilito che:

- “*non determina la decadenza dal bonus fiscale “prima casa” l’acquisto, entro un anno dall’alienazione dell’immobile agevolato, di un terreno sul quale il contribuente intende costruire la propria abitazione principale*”;
- “*tale termine integra semplicemente un dies ad quem, senza che sia invece fissato il dies a quo*”;

- pertanto, “*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” (in tal senso anche la [sentenza n. 18214/2016](#) e la [sentenza n. 13550/2016](#)).

In altri termini, la Cassazione ha ritenuto che per non decadere dall’agevolazione “prima casa”:

- **rileva l’edificazione** di un immobile da adibire ad abitazione principale **entro un anno** dalla cessione infraquinquennale del precedente fabbricato;
- **non rileva** invece il **momento di acquisizione** del **terreno** sul quale viene costruito l’immobile da adibire ad abitazione principale.

Preso atto dell’indirizzo espresso dai giudici di legittimità, con la **risoluzione** di ieri, l’Agenzia “aggiusta il tiro” affermando 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*”.

In chiusura, il documento in commento precisa come l’**utilizzo** del nuovo fabbricato come **dimora abituale** del contribuente costituisca un **ulteriore** presupposto per non perdere il *bonus*.

Master di specializzazione

FISCALITÀ DIRETTA E INDIRETTA DEGLI IMMOBILI ►►

Milano Perugia Verona