



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017  
N.RF016  
**INFO FLASH**

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

<b>OGGETTO</b>	<b>AGEVOLAZIONE PRIMA CASA - CHIARIMENTI DELL'AGENZIA</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	RM 13/E/2017; Nota II-bis) art. 1 Tar parte prima DPR 131/1986; art. 33 D.lgs. 175/2014
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>30/01/2017</b>

**LA COSTRUZIONE SUL TERRENO DI PROPRIETA' NON COMPORTA LA DECADENZA  
DELL'AGEVOLAZIONE PRIMA CASA**

Nel caso in cui l'unità abitativa acquisita con i benefici prima casa prima sia ceduta prima del decorso dei 5 anni, non si decade dal beneficio fruito in presenza del cd. "riacquisto" della prima casa, e cioè in caso:

- di acquisto
- di costruzione

di una unità ad uso abitativo, non "di lusso" (categoria catastale diversa da A1, A8 e A9) da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'alienazione.

Nel caso di costruzione, essa può venire su di un terreno

- non solo acquistato dal contribuente successivamente alla rendita dell'immobile agevolato
- ma anche nel caso in cui in tale momento ne fosse già proprietario.

**I REQUISITI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE PRIMA CASA**

Per fruire dell'agevolazione prima casa (IVA 4%, registro 2%), sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini IVA, sono richiesti determinati requisiti:

- 1) **soggettivi**: definiti (sia per gli atti soggetti ad IVA che per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro) dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/86:

<b>a)</b>	<b>l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in cui l'acquirente <b>ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza</b> o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività</li> </ul> <b>ovvero</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in cui ha <b>sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente</b>, se questi si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro</li> </ul>
<b>b)</b>	<b>nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare</b>
<b>c)</b>	<b>nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non 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 di cui si chiede</b>

**RIACQUISTO:**

- l'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con l'agevolazione non sia ceduta per almeno 5 anni; ove ceduta prima del decorso di tale termine, entro un anno va acquistata/costruita una nuova "prima casa"
- ove l'acquirente già detenga un immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, deve provvedere alla sua cessione entro 1 anno dalla data di stipula dell'atto con il quale viene acquistato il "nuovo" immobile agevolato. In tali casi, la nuova unità deve essere destinata ad "abitazione principale" (come da risultanze anagrafiche).

2) **oggettivi**: non deve trattarsi di **immobili di lusso**.



**Immobili di lusso** (art. 33 D.lgs. 175/2014): sia ai fini IVA che ai fini del registro, deve farsi riferimento alla categoria catastale: sono "di lusso" le unità censite in catasto nelle categorie **A/1, A/8 e A/9**.

**Abitazione principale e prima casa - differenza**: si ricorda che:

- per fruire del beneficio prima casa non è richiesto che l'unità acquistata sia destinata ad abitazione principale
- tale requisito è richiesto solo in sede di "riacquisto" entro un anno dalla vendita dell'unità precedente.

### IL CASO AFFRONTATO DALLA RM 13/2017

Si decade dall'agevolazione prima casa nel caso di vendita **prima** del decorso del quinquennio e costruzione di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale su un terreno di cui il contribuente sia già proprietario al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato?

In risposta al quesito posto, l'Amministrazione Finanziaria fa in primo luogo riferimento a precedenti interventi di prassi (RM 44/2004 e CM 38/2005), nei quali aveva precisato che:

- la **decadenza** è impedita anche nel caso in cui il contribuente provveda all'acquisto di un terreno
- su cui sia **realizzato**, entro un anno dalla vendita, un fabbricato utilizzabile come abitazione principale.



**Realizzazione di un "fabbricato"**: a tal fine:

- non è necessaria l'**ultimazione** della edificazione
- essendo sufficiente che il fabbricato sia venuto ad esistenza, e, cioè, esista un **rustico comprensivo delle mura perimetrali** delle singole unità di cui **sia ultimata la copertura** (art. 2645-bis c. 6 c.c.).

Nulla era stato chiarito in merito alla possibilità:

- di evitare la **decadenza** dell'agevolazione prima casa
- costruendo il "nuovo" immobile da adibire ad abitazione principale
- su un **terreno pre-posseduto** al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato.

Sulla questione aveva preso posizione il giudice di legittimità:

Cassazione, sent. n. 24253/2015 e n. 8847/2015	La decadenza dell'agevolazione prima non si verifica 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
Cassazione, sent. n. 18214/2016 e n. 13350/2016	Ha soddisfatto l'onere di legge il contribuente che, entro un anno dall'alienazione del primo immobile per il quale ne aveva fruito, abbia a realizzare su un proprio terreno un fabbricato .... a <b>prescindere dall'epoca di acquisto di detto terreno</b> -sia essa anteriore o posteriore all'alienazione del primo immobile adibito a "prima casa" (.....).

Secondo il giudice di legittimità, dunque:

- **non rileva il momento di acquisizione del terreno** sul quale deve sorgere l'unità da adibire ad abitazione principale
- affinché il contribuente non decada dal beneficio "prima casa", è **sufficiente che entro un anno dall'alienazione provveda a realizzare su un proprio terreno un "fabbricato"**
- dando concreta attuazione al proposito di adibirvi effettivamente la propria **abitazione principale**.

### CHIARIMENTI AGENZIA

La RM 13/2017 citata si adegua all'orientamento giurisprudenziale evidenziato, ritenendolo ormai consolidato:

→ la **decadenza non si verifica** nel caso in cui il terreno su cui si va a edificare la nuova unità (da destinare ad abitazione principale) fosse già posseduto alla data della cessione dell'unità precedentemente acquistata col beneficio prima casa.

Permane, dunque, anche la possibilità di fruire del **credito d'imposta per il "riacquisto"**.

Per tale ragione invita le strutture territoriali:

- a riesaminare le controversie pendenti concernenti la materia in esame
- ad abbandonare la pretesa tributaria non conforme ai criteri anzidetti.

