



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF079

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	AGEVOLAZIONE PRIMA CASA: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA
RIFERIMENTI	RM 53/2017; NOTA II-BIS) ALL'ART. 1 TAR. PARTE I DPR 131/1986; ART. 33 DLGS 175/2014
CIRCOLARE DEL	2/05/2017

ENTRO I 18 MESI SI PUÒ ANCORA SCEGLIERE TRA LAVORO E RESIDENZA

Con la **risoluzione n. 53/E del 27 aprile 2017**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'agevolazione prima casa resta valida anche quando l'acquirente:

- non rispetti il requisito dichiarato di svolgere l'attività lavorativa nel comune di ubicazione dell'immobile
- laddove proceda a redigere un nuovo atto pubblico nel quale dichiara la volontà di trasferire la residenza nello stesso comune entro 18 mesi dall'acquisto.

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:

- **soggettivi**, dettati, 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 D.P.R. 131/1986

a)	Immobile ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 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. La dichiarazione deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto
b)	Nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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.
c)	L'acquirente non deve essere titolare di un'altra abitazione, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa.
d)	Ove l'acquirente detenga un immobile acquistato con l'agevolazione prima casa deve provvedere alla sua cessione entro un anno dalla data di stipula dell'atto con il quale viene acquistato il "nuovo" immobile.
e)	L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del decorso del quinquennio, entro un anno sia acquistata altra prima casa.

- **oggettivi**: non deve trattarsi di **immobili di lusso**.



Immobili di lusso: sia ai fini IVA che ai fini del registro, deve farsi riferimento alla categoria catastale dell'immobile (art. 33, D.lgs. 175/2014). Sono considerati di lusso, quindi **non agevolabili**, le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie **A/1, A/8 e A/9** a prescindere dalle loro caratteristiche.

IL CASO

RISOLUZIONE 53/E/2017

Un contribuente aveva goduto dell'imposta di registro ridotta, dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua attività prevalente nel comune in cui si trovava l'immobile. Tuttavia, per sopraggiunte cause lavorative, tale condizione non si era poi avverata.

L'acquirente può ugualmente mantenere l'agevolazione prima casa se dichiara di impegnarsi a trasferire, entro 18 mesi dall'acquisto, la residenza nello stesso comune dell'immobile.

In risposta al quesito posto, l'Amministrazione Finanziaria evidenzia che per fruire dell'agevolazione prima casa deve sussistere alternativamente, tra l'altro, uno dei seguenti requisiti:

- l'acquirente risieda nel Comune in cui è sito l'immobile
- o si impegni a trasferirvi la residenza entro i successivi 18 mesi dall'acquisto
- ovvero che svolga la propria attività nel predetto comune.



Il cambio di requisito: ove il contribuente alla stipula dell'atto abbia dichiarato in sede di acquisto della casa di abitazione di svolgere nel comune di ubicazione dell'immobile la propria attività prevalente senza poi effettivamente riuscirci, questo può, nel caso in cui il termine di 18 mesi risulta ancora pendente, di voler beneficiare delle agevolazioni "prima casa" assumendo l'impegno a trasferire la propria residenza nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato nel termine di 18 mesi dall'acquisto agevolato.

Da un punto di vista pratico:

- si dovrà procedere a rendere la dichiarazione davanti al notaio
- e procedere alla sua registrazione presso l'ufficio in cui è stato registrato l'originario atto di acquisto.



La rettifica: la rettifica può essere effettuata dal contribuente anche in data successiva alla registrazione dell'atto di acquisto a condizione, sempreché l'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente non abbia già disconosciuto, con apposito avviso di liquidazione, le agevolazioni 'prima casa' rilevando la mancanza del presupposto dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato

SUGGERIMENTO

la questione di cui sopra potrebbe essere risolta rilasciando nell'atto pubblico una dichiarazione alternativa:

- di voler trasferire la propria residenza nell'ambito del comune entro i 18 mesi successivi
- e/o di volervi trasferire la residenza per motivi di lavoro.

In tal caso il venir meno di una delle due cause non comporterebbe l'obbligo di ritornare dal notaio, al fine di registrare nuovamente l'atto.

Pur trattandosi di una dichiarazione di volontà, si ritiene che il requisito alternativo non violi alcuna disposizione.

REGOLARIZZAZIONE E RAVVEDIMENTO OPEROSO

Si ricorda, infine, che in tutti i casi in cui non si riuscisse a soddisfare i requisiti per poter fruire o mantenere le agevolazioni prima casa è sempre possibile procedere:

- alla **regolarizzazione (senza pagamento delle sanzioni del 30% – RM 112/2002)** laddove ci si trovi in **pendenza del termine** (dei 18 mesi nel caso di acquisto; di 1 anno nel caso di riacquisto in seguito alla vendita della prima casa)
- al **ravvedimento operoso**, nel caso in cui **tale termine sia decorso**.

In particolare, l'interessato può beneficiare, con le modalità indicate nella RM 105/2011, del **ravvedimento operoso** dietro specifica richiesta da presentare all'Ufficio.

In particolare, qualora la liquidazione sia eseguita dall'Ufficio: *“il ravvedimento **si perfeziona con l'esecuzione dei pagamenti nel termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di liquidazione**”*.

Secondo l'Agenzia :

- ➔ **non esiste alcuna causa ostativa all'applicabilità del ravvedimento**
- ➔ anche per le ipotesi di decadenza dalle agevolazioni “prima casa”, laddove *“l'effettivo realizzarsi del requisito [...] prescritto dalla norma dipende da un comportamento che il contribuente dovrà porre in essere in un momento successivo all'atto”* (RM 105/2011).

Nel caso analizzato dalla RM 112/2002, si trattava della vendita della prima casa senza che il contribuente ritenesse di riuscire a riacquistarne un'altra entro il termine di un anno .

In tal caso l'agenzia ha ritenuto che il contribuente possa manifestare la sua intenzione di non procedere al riacquisto di un nuovo immobile, mediante:

DICHIARAZIONE	presentazione di un'apposita istanza all'ufficio delle Entrate presso il quale l'atto di vendita dell'immobile acquistato con il beneficio è stato registrato
RILIQUIDAZIONE IMPOSTE	richiesta di riliquidazione dell'imposta dovuta

Successivamente, l'ufficio procederà alla predetta **riliquidazione** dell'atto di compravendita ed alla **notifica dell'avviso di liquidazione** dell'imposta dovuta e degli interessi senza applicare alcuna sanzione.