

AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA

La norma

Art. 1, c. 55, legge 28 dicembre 2015 n. 208

55. All'articolo 1, nota II-bis), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è aggiunto, in fine, il seguente 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».

IL NUOVO PERIMETRO APPLICATIVO DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

La legge di stabilità per il 2016 (*legge 28 dicembre 2015 n. 208*) ha ampliato il perimetro di applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione (non classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)

Come noto la fruizione di dette agevolazioni è subordinata al ricorrere di tutte e tre le seguenti condizioni (art. 1 – nota II – bis – comma 1 - Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 – Testo in materia di imposta di registro):

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività; la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune dove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto; Le agevolazioni sono estese anche all'acquirente (a prescindere dalla cittadinanza) che si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro ed abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni, qualora l'immobile acquistato sia ubicato nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento (disposizione in vigore dal 14/06/2023 per effetto delle modifiche apportate al T.U.R. (DPR. 131/1986) dal D.L. 13/06/2023 n. 69;

b) che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare esclusivo (né in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

c) che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate dall'art. 1 – nota II – bis



Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986 ossia con le agevolazioni prima casa.

Grazie alla nuova norma introdotta con la L. 208/2015 ci si potrà avvalere delle agevolazioni prima casa anche se al momento dell'acquisto l'acquirente risulta tuttora titolare di un immobile abitativo a suo tempo acquistato con le agevolazioni prima casa (in totale deroga al requisito di cui sub c) ed anche se detto immobile (ma solo l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa) si trova nello stesso comune in cui si trova anche l'immobile da acquistare (in "parziale" deroga al requisito di cui sub b); peraltro in questo caso le agevolazioni prima casa vengono concesse "sub condicione": infatti entro un anno dalla data del nuovo acquisto il "vecchio" immobile deve essere alienato; in caso contrario si decade dalle agevolazioni provvisoriamente concesse.

In pratica con la norma in questione il legislatore, preso atto della situazione di crisi in cui si trova il mercato immobiliare e dei tempi sempre più lunghi per potere vendere un immobile, si è proposto di incentivare l'acquisto di nuove case di abitazione concedendo le agevolazioni prima casa anche a chi trova difficoltà ad alienare la casa che già possiede ed suo tempo acquistata con le agevolazioni prima casa. La nuova norma consente, inoltre, di gestire con minori problematiche il cambio di casa. Prima della novella legislativa si era costretti a vendere la vecchia casa prima di acquistare quella nuova (dovendo poi gestire la cessione della vecchia casa con clausole che consentissero il mantenimento della detenzione per il tempo necessario a perfezionare il trasloco nella nuova casa). Ora invece l'intera vicenda potrà essere gestita in maniera più lineare, consentendo la nuova norma di acquistare la nuova casa, di perfezionare poi, senza ansie, il trasloco e successivamente di procedere alla alienazione della vecchia casa.

In pratica, con la nuova norma, per poter fruire nell'acquisto di una abitazione delle agevolazioni prima casa (fermo restando che deve trattarsi di abitazione non riconducibile alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9):

(i) deve comunque sussistere il requisito di cui sub a) (la nuova casa deve essere ubicata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività; le agevolazioni restano pure estese anche ai cittadini italiani che risiedono all'estero e che acquistano l'immobile come prima casa sul territorio italiano nonché ai cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono);

(ii) deve sussistere anche il requisito di cui sub b) con la sola eccezione rappresentata dalla vecchia casa a suo tempo acquistata con le agevolazioni prima casa e da vendere entro un anno. Pertanto le agevolazioni non spettano se l'acquirente è titolare esclusivo (ovvero in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione, diversa da quella a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, sita nel Comune ove è ubicato l'immobile da acquistare (ad es. una abitazione acquistata senza fruire delle agevolazioni prima casa ovvero una abitazione pervenuta per successione e/o donazione, in questo ultimo caso anche fruendo delle agevolazioni prima casa: si rammenta, infatti, che la fruizione delle agevolazioni prima casa in occasione di una successione *mortis causa* o di una donazione non impedisce in caso di successivo acquisto di una abitazione, che sia ubicata in Comune diverso, di poter comunque fruire delle agevolazioni prima casa previste per l'acquisto a titolo oneroso; in questo senso *Circolare Agenzia delle Entrate n. 44 del 7 maggio 2001*)

Ha espressamente escluso che l'acquisto di una abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente è già titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la

‘prima casa’ possa beneficiare di tali agevolazioni, anche se l’acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l’immobile preposseduto, la Agenzia delle Entrate con propria Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (§ 3.3). Per l’Agenzia *“la nuova previsione inserita nella Nota II-bis dell’articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al Testo Unico dell’imposta di Registro consente, infatti, di derogare alle condizioni stabilite dalla citata Nota, nel solo caso in cui l’acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni ‘prima casa’. 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. Come si evince dai lavori parlamentari, (Nota tecnico-illustrativa alla legge di Stabilità 2016), infatti, la nuova previsione ha la sola finalità di rendere più elastica la fruizione dell’agevolazione in parola senza determinare variazione sul numero dei soggetti beneficiari.”*

(iii) può non sussistere (peraltro solo provvisoriamente) il requisito di cui sub c); la circostanza di essere titolare, anche per quote (e anche in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa, non impedisce all’acquirente di fruire comunque delle agevolazioni prima casa per il nuovo acquisto, ricorrendo le altre condizioni di cui ai superiori punti (i) e (ii), salvo l’onere di procedere all’alienazione della vecchia casa entro un anno dall’acquisto se vi vogliono mantenere le agevolazioni concesse.

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA - IVA

La nuova disciplina introdotta dalla L. 208/2015 vale anche per gli acquisti soggetti ad IVA? Si può pertanto fruire dell’aliquota IVA agevolata del 4% anche se si possiede tuttora la vecchia casa acquistata con agevolazioni prima casa, magari ubicata nello stesso Comune ove si trova l’immobile da acquistare?

Il dubbio sulla applicabilità della nuova disciplina anche alle operazioni IVA si fonda sul tenore letterale della norma nel cui *incipit* si fa espresso riferimento alla *“aliquota del 2 per cento”* circostanza che potrebbe far ritenere la disposizione in commento limitata alla sola imposta di registro (per la quale è prevista l’aliquota del 2% al contrario dell’IVA per la quale è prevista l’aliquota del 4%).

Riteniamo che, al di là della non felice formulazione della disposizione, la nuova disciplina trovi sicuramente applicazione anche alle operazioni IVA, visto che l’art. 21, Tabella A, parte II, allegata al DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA), nel fissare l’aliquota del 4% per l’acquisto della prima casa di abitazione subordina la fruizione di tale agevolazione alla ricorrenza di tutte le condizioni riportate nella nota II – bis – comma 1 - Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; ed il rinvio è all’intera nota II bis, per cui dopo il 1 gennaio 2016, si deve intendere anche al testo di detta nota così come integrato con il nuovo comma 4bis introdotto con la legge di stabilità 2016 (il riferimento nel suddetto comma 4bis all’aliquota del 2% si giustifica in relazione alla collocazione della disposizione nell’ambito del Testo Unico in materia di imposta di registro, ma, a nostro parere, non ha la funzione di limitare l’applicazione del suddetto comma 4bis alla sola imposta di registro, anche perché si determinerebbe un’ingiustificabile disparità di trattamento, in contrasto con i principi costituzionali)

Tale opinione ha trovato autorevole conferma da parte della Agenzia delle Entrate (Circolare n.



12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) ove si afferma che *“Le novità inserite nel corpo della disciplina “prima casa” nell’ambito della Nota II-bis citata, si applicano anche nell’ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile ad IVA. Il punto 21) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, ai fini dell’applicabilità dell’aliquota IVA agevolata al 4 per cento, fa espresso rinvio, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all’art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell’applicazione dell’aliquota agevolata IVA del 4 per cento. ”*

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – SUCCESSIONI E DONAZIONI

Come è noto in caso di successione e donazione le agevolazioni prima casa non riguardano le imposte di successione e/o donazione bensì le sole imposte di trascrizione e catastale, che si applicano in misura fissa (art. 69, c. 3, Legge 21 novembre 2000 n. 342)

Anche l’art. 69, c. 3, legge 342/2000 nel prevedere le imposte di trascrizione e catastale in misura fissa per i trasferimenti della prima casa di abitazione subordina la fruizione di tale agevolazione alla ricorrenza di tutte le condizioni previste dalla normativa in materia di imposta di registro; il comma 4 del suddetto art. 69 nel disciplinare le dichiarazioni richieste per accedere alle agevolazioni fa un rinvio all’intero contenuto della nota II – bis – comma 1 - Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; pertanto per le stesse ragioni sopra esposte con riguardo alle operazioni IVA si ritiene che la nuova disciplina introdotta dalla L. 208/2015, con riguardo alle condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa, si applichi anche in caso di successione e donazione.

Tale opinione ha trovato autorevole conferma da parte della Agenzia delle Entrate (Circolare n. 12/E dell’8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) ove si afferma che *“l’acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l’impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova, infatti, applicazione, in via generale, anche con riferimento agli atti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall’art. 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342. Tali disposizioni rinviano, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II- bis) all’art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell’applicazione delle agevolazioni “prima casa” in sede di successione o donazione. Resta inteso che, nell’atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l’impegno a vendere entro l’anno l’immobile preposseduto”.*

DECADENZA:

Cosa succede se entro l’anno dall’acquisto l’acquirente non procede all’alienazione della vecchia casa? Il nuovo comma 4bis della nota II-bis rinvia al precedente comma 4. Pertanto si determinerà la decadenza dalle agevolazioni concesse *sub condicione*. L’acquirente dovrà corrispondere le imposte nella misura ordinaria (imposta di registro 9%, IVA 10%, imposte di trascrizione e catastale in caso di successione e donazione nelle misure del 2% e dell’15), nonché una sopratassa pari al 30% delle stesse imposte. L’applicazione della sopratassa del 30% non appare giustificata nel caso di specie: non si è qui in presenza di una dichiarazione mendace o di un’attività speculativa. Può essere che neppure entro l’anno l’acquirente sia riuscito a trovare



buone opportunità di vendita. Sarebbe stato più equo prevedere il semplice pagamento delle imposte nella misura ordinaria più gli interessi di legge. Ma il comma 4bis, col richiamare l'intera disposizione del precedente comma 4, senza eccezione alcuna non sembra lasciare spazio per diverse interpretazioni.

Per evitare la decadenza l'acquirente deve "alienare" la vecchia casa. Il termine "alienazione" utilizzato dal legislatore comprende qualsiasi atto traslativo, sia a titolo oneroso che gratuito. E' quindi sufficiente, per evitare la decadenza, un qualsiasi atto, sia a titolo oneroso che gratuito, con il quale l'acquirente si privi del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà che aveva a suo tempo acquistato con le agevolazioni prima casa. Pertanto per evitare la decadenza l'acquirente può anche donare l'immobile.

Cosa succede se al momento della alienazione della vecchia casa non sono ancora trascorsi 5 anni dal suo acquisto?

La nota II - bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, al comma 4, stabilisce che decade dalle agevolazioni prima casa chi aliena i beni prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto a meno che non proceda entro un anno dalla alienazione all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione. In base alla norma citata la decadenza è pertanto evitata dalla sequenza alienazione/riacquisto nuova casa entro un anno. Sequenza, peraltro, che, nel nostro caso, non può verificarsi, in quanto l'acquisto è già avvenuto prima dell'alienazione. Tuttavia se scopo della norma è quello di evitare forme di speculazione (acquisti agevolati seguiti, a breve, da vendite a terzi) si può affermare che detto scopo è garantito anche nel nostro caso: la alienazione successiva all'acquisto è pur sempre funzionale, secondo il nuovo schema introdotto dal comma 4bis, all'acquisto della nuova casa da destinare a propria abitazione principale (senza detta alienazione infatti si perderebbero le agevolazioni concesse in via provvisoria). L'alienazione quindi è "dovuta" proprio per poter fruire delle agevolazioni. Va, pertanto, escluso qualsiasi intento speculativo.

Per tutti questi motivi appare fondato ritenere che nel caso in cui l'immobile alienato fosse stato acquistato da meno di 5 anni, comunque il contribuente non decade dalle agevolazioni fiscali godute in occasione dell'acquisto (anche se l'acquisto della nuova casa ha preceduto e non ha seguito l'alienazione).

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Si può avvalere del cd. "ravedimento operoso" chi non ottempera all'obbligo di alienazione dell'immobile preposseduto entro un anno dall'acquisto del nuovo immobile.

Già in precedenza l'Agenzia delle Entrate con le risoluzioni n. 105 del 2011 e n. 112 del 2012, aveva ammesso la possibilità di avvalersi dello strumento del ravedimento operoso con riguardo alle agevolazioni "prima casa".

In particolare, con la risoluzione n. 105/E del 2011, è stata esaminata l'ipotesi di mancato trasferimento della residenza, nel termine di 18 mesi, nel comune in cui è sito l'immobile acquistato. Con tale risoluzione è stato chiarito che qualora risulti ancora pendente il termine di 18 mesi, l'acquirente può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, presentando apposita istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto; in tal caso, sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni. Decorso il termine di 18 mesi, invece, si verifica la decadenza dall'agevolazione; in tal caso, il contribuente sarà tenuto anche alla corresponsione delle sanzioni ma potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, dell'istituto del



ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

Con la successiva risoluzione n. 112/E del 2012, è stata, invece, esaminata l'ipotesi di vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni entro il successivo quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno. Anche in questo caso si è concluso nel senso che qualora risulti ancora pendente il termine annuale, l'acquirente può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, presentando apposita istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto; in tal caso, sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni. Decorso il termine annuale, invece, si verifica la decadenza dall'agevolazione; in tal caso, il contribuente sarà tenuto anche alla corresponsione delle sanzioni ma potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, dell'istituto del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

I principi affermati con le richiamate risoluzioni devono ritenersi applicabili anche con riferimento alla nuova previsione di cui al comma 4-bis della nota II- bis) posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al TUR, che consente l'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' anche nell'ipotesi in cui il contribuente sia già in possesso di altro immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' a condizione, comunque, che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita per l'acquisto del nuovo immobile. Analogamente alle fattispecie esaminate con le richiamate risoluzioni, anche la nuova previsione collega il verificarsi della decadenza al mancato rispetto di un impegno da parte dell'interessato. Coerentemente con i principi già resi, il contribuente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto potrà, entro l'anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile, e conseguentemente richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi. Nel diverso caso in cui sia decorso l'anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile preposseduto, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30 per cento. In presenza delle condizioni previste dall'articolo 13 del D.lgs. n. 472 del 1997, l'istante potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso ed ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione. A questa conclusione è giunta la stessa Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (§ 3.1). In detta Circolare si è inoltre precisato che *"i diversi termini a cui l'articolo 13 del D.lgs. n. 472 del 1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione fruita per il nuovo acquisto (ossia dal giorno in cui matura l'anno dalla stipula dell'atto)"*.

CREDITO DI IMPOSTA:

Chi acquista un'abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa, entro un anno dalla vendita di altra abitazione a suo tempo acquistata sempre usufruendo delle agevolazioni prima casa (ovvero, per acquisti tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, con IVA ridotta per vendita da costruttore ma in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni prima casa) gode di un

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: www.notairizzitrentin.it mail: info@notairizzitrentin.it P.I. 03747230245



credito di imposta pari alla minore tra la imposta a suo tempo pagata e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto.

Tale credito di imposta potrà essere compensato con qualsiasi imposta esclusa solo l'IVA. Il credito potrà, ad esempio, essere utilizzato ai fini della determinazione dell'imposta sui redditi relativa all'anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto che ha generato il credito medesimo e dovrà essere evidenziato nella relativa dichiarazione (Mod. 730 o Unico).

Il credito potrà invece essere utilizzato immediatamente mediante compensazione con l'imposta dovuta per il nuovo acquisto, se questo è soggetto ad imposta di registro.

Tale compensazione non è invece possibile in caso di acquisto soggetto ad IVA, come sopra già precisato.

Cosa succede se un soggetto acquista un'abitazione con agevolazioni prima casa senza aver già venduto la vecchia casa, a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, avvalendosi della nuova opportunità offerta dal comma 4bis della nota II bis Tariffa allegata al T.U.R. introdotta dalla L. 208/2015? Può comunque avvalersi del credito di imposta?

Al riguardo si possono ipotizzare le seguenti diverse soluzioni:

a) non spetta all'acquirente alcun credito di imposta. La circostanza che l'acquisto della nuova casa avvenga senza aver già alienato quella precedente impedisce il sorgere stesso del credito di imposta, non verificandosi le condizioni prescritte dall'art. 7, c. 1, legge 23 dicembre 1998 n. 448 per il riconoscimento del credito di imposta (in tale norma, infatti, il credito è attribuito ai *"contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata ..."*)

b) all'acquirente spetta il credito di imposta, ma lo stesso sorge solo nel momento in cui si verificherà la condizione cui è stata subordinata la concessione delle agevolazioni per il nuovo acquisto, ossia nel momento in cui viene alienata la vecchia casa (pertanto potrà essere utilizzato solo in un momento successivo al nuovo acquisto, dovendosi escludere in tal modo la possibilità di compensazione immediata con l'imposta di registro dovuta in caso di acquisto non soggetto ad IVA)

c) all'acquirente spetta il credito di imposta, da subito, e lo stesso deve interdarsi subordinato alla stessa condizione alla quale è stata subordinata la concessione delle agevolazioni per il nuovo acquisto; in pratica il credito di imposta viene concesso in via "provvisoria" ed a condizione che la vecchia casa venga alienata entro un anno dall'acquisto. Se la condizione non si verificherà l'acquirente dovrà rimborsare all'erario quanto risparmiato grazie al credito di imposta.

La lettera della norma (che richiede per il sorgere del credito di imposta la sequenza vendita/nuovo acquisto) farebbe propendere per la soluzione sub a); ragioni di equità farebbero, invece, propendere per la soluzione di cui sub c); a dir la verità un fondamento per sostenere quest'ultima soluzione lo si può rinvenire anche nel testo della norma (7, c. 1, legge 23 dicembre 1998 n. 448) laddove stabilisce che il credito è attribuito ai *"contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata ... un'altra casa di abitazione non di lusso in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis all'art. 1 tariffa parte I allegata al T.U.R."*; infatti se è vero che per l'attribuzione del credito il nuovo acquisto deve rispondere a tutti i requisiti della nota II-bis è altrettanto vero che ora la nota II-bis è stata integrata con la nuova condizione di cui al comma 4bis, con la conseguenza che se l'acquisto avviene in conformità anche della disposizione del comma 4bis comunque il credito di imposta deve essere riconosciuto.

Appare pertanto preferibile la soluzione indicata sub c), soluzione che ha trovato autorevole



conferma da parte della Agenzia delle Entrate (Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) ove si afferma che *"A parere della scrivente, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa" deve ritenersi che il credito di imposta di cui al citato art. 7 spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della "prima casa", introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto. All'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni "prima casa" il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto."*

IRRETROATTIVITA' DELLA NUOVA DISCIPLINA

Va esclusa una efficacia retroattiva della disciplina in commento; in particolare deve escludersi che un soggetto che abbia acquistato una casa nel 2015 senza fruire delle agevolazioni prima casa e che nel 2016, entro un anno dal suddetto acquisto, venda l'abitazione preposseduta, possa richiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 o che possa fruire di un credito di imposta per l'importo corrispondente.

In questo senso si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) a parere della quale *"la nuova disciplina recata dall'art. 1, comma 55, della legge di Stabilità 2016 trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016, data di entrata in vigore della legge di Stabilità. Per gli atti conclusi prima di tale data non può, dunque, essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né può essere riconosciuto un credito d'imposta"*.