Circolare n°95/C/2021: Revoca Bonus “Prima Casa” per abitazioni in costruzione – Chiarimenti AdE.

19 Febbraio 2021

In caso di acquisto di un’abitazione in costruzione con l’agevolazione “prima casa” il termine dei 3 anni entro cui l’Agenzia delle Entrate può effettuare le verifiche necessarie ed, eventualmente, revocare il beneficio per mancato completamento dei lavori, decorre dopo tre anni dalla registrazione dell’atto di acquisto. È quanto affermato dalla Corte di Cassazione con **l’Ordinanza n. 28577 del 15 dicembre 2020** che riguarda il caso di un acquisto con il beneficio “prima casa” di un’abitazione in costruzione.

Si ricorda che le condizioni di accesso ai benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%) sono disciplinate dall’art.1, nota II-bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86 e riguardano:

- la natura dell’immobile (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- l’ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto;
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;
- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

In connessione con tali condizioni si delineano diverse cause che possono determinare la decadenza dal beneficio. In relazione a ciascuna di queste cause varia il termine a partire dal quale decorrono i tre anni a disposizione dell’AdE per revocare l’agevolazione illegittimamente fruita.

In particolare, il termine triennale decorre:

- dalla registrazione dell’atto in caso di dichiarazione mendace del contribuente (es. dichiarazioni da parte dell’acquirente di impossidenza di altra casa di abitazione nello stesso comune dove è ubicato il nuovo immobile e di altro immobile su tutto il territorio nazionale)
- trascorsi i 18 mesi dalla registrazione dell’atto in caso di mancato trasferimento della residenza
- un anno dopo il trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell’immobile acquistato, se oggetto di accertamento è la rivendita infraquinquennale.

Per costante giurisprudenza (cfr. Cass. n. 9150/00, 10142/00, 5297/01, 8163/02), i benefici fiscali cd. “prima casa” spettano anche all’acquirente dell’immobile in corso di costruzione, da destinare ad abitazione non di lusso.

Tuttavia, il beneficio può essere conservato solo a condizione che la finalità di destinare l’immobile ad abitazione non di lusso, che nell’atto di acquisto è meramente dichiarata ed è connessa al completamento dei lavori, “venga realizzata al massimo entro il termine triennale di decadenza di cui all’art. 76 del DPR 131/86” dall’atto di acquisto. Solo decorsi i 3 anni dall’atto di acquisto, ossia “*…a partire dal momento in cui sussiste il potere di compiere o tenere l’atto od il comportamento accertativo*” l’Agenzia delle Entrate potrà effettuare, nei successivi 3 anni, le proprie verifiche.

Pertanto, in caso di acquisto agevolato di un’abitazione in costruzione:

- il contribuente deve ultimare la costruzione del fabbricato entro 3 anni dalla registrazione dell’atto
- scaduto questo termine, decorre un ulteriore triennio entro il quale l’ufficio può contestare la spettanza dell’agevolazione “prima casa”.

Sulla base di tali considerazioni, nel caso di specie, la Corte di cassazione ha ritenuto legittimo il comportamento dell’Agenzia delle Entrate che ha inviato al beneficiario dell’agevolazione, l’avviso di liquidazione nel termine dei 6 anni dall’atto di acquisto (3+3), sul presupposto che il contribuente non aveva ultimato i lavori nei tre anni successivi all’acquisto.

43615-Circolare n 95_C_2021.pdfApri