

Prot. n. 33/C/2017

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 11 Febbraio 2017

Oggetto: **Agevolazione “prima casa” – Interpretazione estensiva dell’Agenzia delle Entrate nella R.M. 13/E/2017**

Non si decade dai benefici cd. “prima casa” se, in caso di vendita entro 5 anni dalla data dell’acquisto, il contribuente costruisca un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale (entro un anno), anche su terreno già di sua proprietà.

Questo il chiarimento dell’Agenzia delle Entrate, contenuto nella R.M. n. 13/E del 26 gennaio 2017 che, adeguandosi ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, rivede la propria posizione in materia di cause di decadenza dall’agevolazione “prima casa”, accogliendo un’interpretazione estensiva della relativa disciplina.

Si ricorda infatti che tali benefici fiscali (IVA al 4% o registro al 2%), sono riconosciuti in presenza dei requisiti di cui alla nota II-bis all’art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

In merito, il comma 4 della citata nota II-bis disciplina le cause di decadenza dalle predette agevolazioni, ivi compresa l’ipotesi di rivendita dell’abitazione nei primi cinque anni dall’acquisto originario.

Tuttavia, la medesima disposizione consente di evitare la decadenza nell’ipotesi in cui, entro un anno dalla vendita, venga acquistata o costruita (mediante contratto di appalto) una nuova abitazione, da destinare a “prima casa”.

A tal riguardo, l’Agenzia delle Entrate ha più volte precisato che per conservare tale agevolazione “è necessario che entro il termine di un anno il beneficiario non solo acquisti il terreno, ma sullo stesso realizzi un fabbricato “non di lusso”, da destinare ad abitazione principale”.

Sul punto, numerose sono le controversie pendenti davanti alla giurisdizione tributaria, poiché i contribuenti sostengono che non si decade dai suddetti benefici anche nella diversa ipotesi di edificazione della “nuova prima casa” su di un terreno di

cui il contribuente risulti già proprietario (a prescindere dal momento in cui tale area è stata acquistata).

Affrontando tale tematica, la Corte di Cassazione, con un orientamento univoco e ormai consolidato, ha pienamente riconosciuto la fondatezza della tesi avanzata dai contribuenti, affermando che “non assume rilevanza il momento di acquisizione del terreno sul quale dovrà sorgere l’immobile da adibire ad abitazione principale”.

Quello che rileva, aggiunge la Suprema Corte, al fine di impedire la decadenza dai suddetti benefici è che “entro un anno dall’alienazione del primo immobile “prima casa”, si realizzi su un proprio terreno un nuovo fabbricato, dando concreta attuazione al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale”.

In sostanza, secondo la Cassazione, in caso di vendita infra-quinquennale, per evitare la decadenza dai benefici è sufficiente che, entro un anno, il contribuente costruisca un nuovo immobile da adibire a propria abitazione principale, anche se il terreno su cui avviene l’edificazione fosse già di sua proprietà.

Alla luce di tali pronunce, l’Agenzia delle Entrate, con la R.M. n.13/E/2017, ha mutato il proprio orientamento, invitando, tra l’altro, i singoli Uffici ad adeguarsi a suddetti principi ed abbandonare gli eventuali contenziosi che basano la pretesa tributaria unicamente su tali motivazioni.

In particolare, l’Amministrazione finanziaria, con un “positivo” cambio di rotta, ha affermato che “nell’ipotesi in cui, prima che siano decorsi cinque anni, venga venduto l’immobile acquistato con i benefici “prima casa”, non si decade dall’agevolazione se, entro un anno dalla cessione, su un terreno di cui si sia già proprietari, venga costruito un immobile, da adibire a propria abitazione principale, che il contribuente utilizzi come dimora abituale”.

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)