



Lunedì 28/08/2017

Le agevolazioni prima casa scordano il passato

A cura di: Studio Valter Franco

La nuova formulazione dell'articolo 1 nota II bis del D.P.R. 131/1986 prevede che il proprietario di prima casa, acquistata con le agevolazioni, possa usufruire delle agevolazioni stesse per l'acquisto di altra prima casa, impegnandosi ad alienare il primo immobile entro un anno dalla data di acquisto del secondo (punto 4 bis della nota II bis all'articolo 1 parte I della tariffa del DPR 131).

Lo stesso concetto viene ribadito dalla circolare 27/e del 13.6.2016 laddove si ha modo di leggere

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, non può beneficiare di tali agevolazioni, anche se l'acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l'immobile posseduto.

Prosegue la circolare indicando che la disposizione è applicabile nel solo caso in cui l'acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni.....nel diverso caso in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato senza godere delle suddette agevolazioni, il contribuente non potrà acquistare un immobile agevolato nel medesimo comune

La Guida pubblicata ad aprile 2017 dall'Agenzia delle Entrate - pag. 19 - testualmente indica che
...ATTENZIONE Le agevolazioni prima casa non spettano quando si acquista un'abitazione ubicata nello stesso comune in cui si è già titolare di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici. QUESTO ANCHE SE SI ASSUME L'IMPEGNO A VENDERE L'IMMOBILE GIÀ POSSEDUTO ENTRO UN ANNO DAL NUOVO ACQUISTO.

Anche lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 5-2016/T- approvato dall'area scientifica-studi tributari il 22 gennaio 2016, al punto 1 indica che la condizione per l'applicazione dell'aliquota del 2 per cento è che il precedente immobile acquistato con le agevolazioni di cui alla lettera c) venga alienato entro un anno dal nuovo acquisto.

Occorre rammentare che le agevolazioni prima casa sono state introdotte dalla Legge 22.4.1982 n. 168.

Un nostro assistito ha invece acquistato l'immobile ove attualmente risiede ante introduzione della legge 168/1982, cosicché all'epoca dell'acquisto non poteva richiedere le agevolazioni prima casa, poiché non esistenti all'epoca dell'acquisto, ma intenderebbe ora acquistare un altro immobile, in cui trasferire la residenza e con i benefici prima casa, riservandosi di alienare il precedente immobile entro un anno: ma non soddisferebbe (il condizionale è d'obbligo) le condizioni indicate dall'Agenzia delle Entrate, poiché l'immobile preposseduto non è stato acquistato (e non si vede come potesse essere acquistato) usufruendo dei benefici prima casa.

Considerando i termini utilizzati nei citati documenti dell'Agenzia delle Entrate non si vede come:

- potesse "fruire dei benefici" se questi non esistevano in sede di primo acquisto;



- abbia acquistato il primo immobile senza "godere delle suddette agevolazioni", se queste ultime non esistevano.

Il presupposto è che pur in presenza delle disposizioni e dei benefici "prima casa" l'acquirente non se ne sia avvalso e non li abbia invocati, acquistando di fatto una "seconda casa", ma si ribadisce, per invocarli, dovevano esistere.

Un'ulteriore precisazione da parte dell'Agenzia delle Entrate potrebbe risolvere la questione.

Rag. Valter Franco

Fonte: <http://www.studiofranco.eu>