

CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE

12 agosto 2005 n. 38/E

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa"
Art. 1 Tariffa parte prima nota II-bis DPR 26 aprile 1986 n. 131

REQUISITI SOGGETTIVI

Coniuge in regime di comunione legale

Nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi (in regime di comunione di beni) possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto, ad esempio, l'altro prima del matrimonio abbia acquistato un'abitazione avvalendosi di detta agevolazione) si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti per avvalersi dell'agevolazione "prima casa".

In definitiva, l'acquisto di un appartamento da adibire ad abitazione principale da parte di un coniuge che si trovi in regime di comunione legale comporta l'applicazione nella misura del 50 per cento dell'agevolazione "prima casa" qualora l'altro coniuge non sia in possesso dei requisiti necessari per fruire del predetto regime di favore.

Se uno dei coniugi ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni, l'altro coniuge (quello che non ha fruito dell'agevolazione) in presenza delle condizioni stabilite dalla nota II-bis) all'art 1 della tariffa parte prima del Testo Unico Registro, in relazione alla quota a lui attribuita, può beneficiare del regime di favore per l'acquisto in comunione legale di una casa di abitazione non di lusso.

Titolarità di nuda proprietà su altra casa di abitazione

Nel caso in cui ricorrano le altre condizioni previste dalla legge, l'agevolazione "prima casa" compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato. Il nudo proprietario infatti non ha il possesso dell'immobile che invece fa capo all'usufruttuario. Tuttavia, il beneficio in esame spetta solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza dell'agevolazione "prima casa", fatta salva l'ipotesi in cui il nudo proprietario acquisti l'immobile dall'usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e proprietà.

Acquisti pro-quota di diritti reali sullo stesso immobile

Nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile l'agevolazione tributaria si applica purché ricorrano gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge.

Dal disposto del comma 1 lettera c) della nota II-bis del Testo Unico Registro secondo cui ai fini dell'agevolazione è necessario che non si abbia la titolarità "neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni" si desume infatti che per fruire dell'agevolazione "prima casa" non è di impedimento la circostanza che il contribuente sia già titolare di una quota di proprietà dello stesso immobile oggetto di agevolazione. L'agevolazione spetta pertanto anche nelle seguenti ipotesi:

- acquisto di ulteriori quote di proprietà;
- acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione;
- acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

Residenza

Ai fini della corretta valutazione del requisito di residenza, dovrà considerarsi che il

cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento ai sensi dell'art 18 comma 1 e 2 del DPR 30 maggio 1989 n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente).

Cittadino italiano emigrato all'estero

Il cittadino italiano emigrato all'estero (che non ha più, quindi, la residenza in Italia) può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione dello stesso sul territorio nazionale. Ovviamente in tal caso l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e in particolare a condizione che l'immobile sia acquistato come "prima casa". Con riferimento a questa particolare fattispecie, l'agevolazione compete a condizione che l'immobile sia ubicato in qualsiasi punto del territorio nazionale, senza, peraltro, che sia necessario per l'acquirente stabilire entro diciotto mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato.

In sintesi, per fruire dell'agevolazione, devono ricorrere le condizioni di cui alle lettere b) (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune) e c) (novità nel godimento dell'agevolazione) della nota II-bis, mentre, considerato lo status di emigrato non si richiede la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile.

La condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con certificato di iscrizione all'AIRE (anagrafe italiana residenti all'estero), ma può essere autocertificata dall'interessato mediante dichiarazione resa nell'atto di acquisto ai sensi dell'articolo 46, d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante disposizioni in materia di "Dichiarazioni sostitutive di certificazioni".

Per tutti i contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana, l'agevolazione invece spetta solo se ricorrono tutte le condizioni di cui alla nota II bis, ed in particolare se l'acquirente abbia (o stabilisca entro diciotto mesi) la residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato.

REQUISITI OGGETTIVI

Irrilevanza della classificazione catastale delle abitazioni trasferite

Per fruire dell'agevolazione prima casa è necessario che la casa di abitazione oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969.

Ove ricorrono effettivamente le condizioni perché la casa si consideri "non di lusso", l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto. In altri termini, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione prima casa non rileva la classificazione catastale dell'immobile trasferito quanto la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai parametri enunciati dal D.M. 2 agosto 1969.

Il DM 2 agosto 1969 indica le caratteristiche che consentono di qualificare di lusso le abitazioni. In particolare, mentre gli articoli da 1 a 7 del predetto decreto individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di "lusso" (ad esempio: abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a "ville", "parco privato"; abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 metri quadrati o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 metri quadrati;) il successivo art 8 invece considera abitazioni di lusso "le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al decreto".

Le caratteristiche che permettono di attribuire all'abitazione la qualifica "di lusso" possono essere rilevate sia dal contenuto dell'atto (come, ad esempio, la descrizione dell'immobile) oppure dalla documentazione allegata allo stesso (come, ad esempio, il certificato catastale, la concessione edilizia, ecc.). In tal caso l'imposta dovuta per la registrazione è determinata con l'applicazione dell'aliquota ordinaria.

Fabbricato rurale idoneo all'utilizzazione abitativa

In primo luogo, è necessario definire correttamente la categoria dei fabbricati rurali. Ai sensi dell'art 9 commi 3, 3-bis e 4 del DL 30 dicembre 1993 n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133 e successive integrazioni e modificazioni disciplinante il "riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali", un determinato immobile potrà qualificarsi come "immobile rurale" qualora ricorrano i requisiti di natura soggettiva ed oggettiva espressamente indicati dalla norma. A tal fine è irrilevante il dato catastale: non assume rilievo la circostanza che l'immobile non sia censito nel catasto edilizio urbano. L'agevolazione "prima casa" trova applicazione anche nell'ipotesi di trasferimento di un "fabbricato rurale" o di una porzione dello stesso, purché idoneo all'utilizzo residenziale. L'agevolazione in esame trova applicazione anche in riferimento ai trasferimenti di case rurali destinate ad abitazione purché queste ultime non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo. Ai fini della determinazione della base imponibile e in particolare ai fini dell'applicazione del criterio di valutazione automatica di cui all'art. 52 comma 4 del TU dell'imposta di registro, è necessario invece che il fabbricato abbia perso il requisito della ruralità di cui al predetto art 9 del DL 557 del 1993 e che sia stato iscritto al catasto fabbricato con attribuzione di rendita. Si fa presente che per i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità il proprietario dell'immobile o un suo legale rappresentante è tenuto a presentare apposita denuncia per l'iscrizione nel catasto dei fabbricati. L'omesso accatastamento prima della stipula dell'atto oggetto di registrazione comporta, ai fini dell'imposta di registro e delle altre imposte indirette, la non applicazione del criterio della "valutazione automatica" di cui all'art 52 comma 4 del TU Registro. Conseguentemente l'ufficio potrà accertare il valore del fabbricato tenendo conto di quello venale in comune commercio.

Acquisto di casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione

L'agevolazione "prima casa" spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal DM 2 agosto 1969.

Acquisto di abitazione contigua

L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969. Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici prima casa, ad esempio nei casi di acquisto di una stanza contigua. Resta fermo che in entrambe le suddette ipotesi l'agevolazione in esame spetta se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa, ossia l'ubicazione dell'immobile, l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune.

Non possidenza di altri immobili acquistati con i benefici della prima casa

Per fruire del regime agevolato prima casa l'acquirente nell'atto di acquisto deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo. La predetta dichiarazione va resa con riferimento a tutti gli immobili acquistati col beneficio prima casa, ivi compreso l'acquisto di una casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione.

L'intento del legislatore è di evitare un duplice godimento della agevolazione, che si realizzerebbe invece laddove non si tenesse conto dell'agevolazione goduta in precedenza per l'acquisto dell'immobile da ultimare.

Ne consegue che risulterà mendace la dichiarazione di "non essere titolare su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo" resa dall'acquirente che invece abbia acquistato fruendo dell'agevolazione "prima casa" un'abitazione non di lusso in corso di costruzione.

Decadenza

L'agevolazione prima casa spetta in sede di registrazione dell'atto sulla base delle dichiarazioni rese dal contribuente in ordine alla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 della Tariffa Parte Prima nota II bis del Testo Unico Registro.

Come anticipato, l'acquirente dovrà rendere una dichiarazione in merito:

1. alla tipologia dell'immobile trasferito che non deve rientrare tra quelli considerati di lusso DM 2 agosto 1969;
2. all'ubicazione dell'immobile che deve essere situato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende trasferirla entro diciotto mesi o infine in quello in cui lo stesso 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;
3. all'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune in cui si acquista il nuovo immobile (proprietà, usufrutto, uso, abitazione);
4. alla non possidenza di altri immobili acquistati con i benefici della prima casa.

Attualmente non è più previsto l'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione principale o di dichiarare la volontà da parte del contribuente di provvedere a tale destinazione; tale obbligo, che costituiva requisito necessario ai sensi della precedente disciplina, non è stato più riproposto dalla normativa attuale.

L'accertamento della sussistenza di tutte le condizioni dichiarate dal contribuente in sede di registrazione dell'atto attiene ad una fase successiva alla registrazione dell'atto; la mendacità delle dichiarazioni rese, accertata in sede di controllo, comporta la decadenza dal beneficio, con applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ordinarie e irrogazione di una sanzione pari al 30% delle stesse.

In ordine all'individuazione del termine entro cui la predetta attività di accertamento deve essere svolta da parte degli uffici al fine di recuperare l'imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione in sede di registrazione dell'atto la Corte di Cassazione è intervenuta di recente a Sezioni Unite (sentenza 21 novembre 2003 n. 1196), stabilendo che alla fattispecie in esame si applica il termine di decadenza **triennale** di cui all'art. 76 del TU e non quello di prescrizione decennale di cui all'art. 78 dello stesso TU. Di conseguenza, l'avviso di liquidazione della maggior imposta deve essere notificato a pena di decadenza entro il termine di tre anni.

Rivendita nel quinquennio e acquisto di un terreno per edificare la propria abitazione principale

Il comma 4 della nota II bis del Testo Unico Registro dispone che qualora entro un quinquennio la casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di qua sia rivenduta l'acquirente decade dal regime di favore nel caso in cui entro un anno dall'alienazione non acquisti un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La salvaguardia del diritto all'agevolazione trova applicazione anche nell'ipotesi in cui il soggetto alienante entro un anno compri un terreno sul quale costruisca la propria abitazione principale.

Revoca delle agevolazioni relative ad atti soggetti ad IVA

L'art. 41-bis del DL 30 settembre 2003 n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, ha riformulato il comma 4 secondo periodo della nota II-bis all'art. 1 della tariffa parte prima allegata al TU Registro, eliminando i dubbi interpretativi ingenerati dalla precedente versione in materia di penalità dovuta per dichiarazione mendace o per trasferimento prima del decorso del quinquennio degli immobili acquistati in regime IVA agevolato prima casa. La richiamata nota II-bis, nell'attuale formulazione, in caso di decadenza dal regime di favore fruito per le cessioni di case di abitazione non di lusso assoggettate all'IVA stabilisce che l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonchè irrogare la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della differenza medesima".

Pertinenze

L'art. 817 del cod civ stabilisce che: "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima". Il rapporto pertinenziale tra due beni ricorre quindi in presenza dei seguenti presupposti:

- presupposto oggettivo, ossia la destinazione durevole e funzionale a servizio o ad ornamento intercorrente fra un bene e un altro di maggior importanza (c.d. bene principale) per il miglior uso di quest'ultimo;
- presupposto soggettivo, ossia la volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima, diretta a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale.

Inoltre, in base al successivo art. 818 del codice civile, se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale. Il principio civilistico trova applicazione anche ai fini fiscali: l'art. 21 comma 3 del TU Registro, stabilisce che "le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate".

Inoltre, anche in tema di agevolazioni prima casa, il comma 3 della nota II-bis, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo Unico Registro, dispone che l'agevolazione "prima casa", ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, spetta pure per l'acquisto "anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie), che siano destinate di fatto in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato". L'agevolazione quindi si applica limitatamente a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se detta pertinenza è situata in prossimità dell'abitazione principale, purché la stessa risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione.

Le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), della nota II-bis dell'art 1 della tariffa parte prima allegata al TU Registro devono ricorrere anche nell'ipotesi in cui le pertinenze siano state acquistate con atto separato, qualora le stesse siano destinate "in modo durevole a servizio o ad ornamento" dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato dell'agevolazione. L'agevolazione non si applica qualora la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, circostanza che normalmente ricorre qualora il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o in un comune diverso.

Cessione di terreni non graffiati

Un'ulteriore questione riguarda i terreni "non graffiati" all'immobile agevolato, in quanto iscritti autonomamente nel catasto terreni e in particolare la possibilità che essi possano costituire pertinenza di un'abitazione che abbia fruito dell'agevolazione prima casa e quindi di avvalersi anch'essi dello stesso beneficio fiscale.

Per godere dell'agevolazione in esame le "aree scoperte" pertinenziali, così classificabili ai sensi dell'art 817 del codice civile devono risultare altresì censite al catasto urbano unitamente al bene principale. Ai fini dell'agevolazione fiscale in questione, un'area che sia autonomamente censita al catasto terreni non può considerarsi "pertinenza" di un fabbricato urbano anche se durevolmente destinata al servizio dello stesso. Peraltro, l'area pertinenziale è soggetta ai limiti di cui all'art 5 del DM 2 agosto 1969, secondo cui si ponderano abitazioni di lusso le case aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta. Ne discende quindi che l'area scoperta è una pertinenza della casa non di lusso solo se non superi i limiti indicati dal citato art 5 del DM 2 agosto 1969.

Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

L'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 attribuisce un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto che abbia fruito dell'agevolazione "prima casa".

Il riconoscimento di tale credito d'imposta è a favore di coloro che acquistano "entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa un'altra abitazione non di lusso in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa parte prima allegata al TU Registro. Il credito d'imposta attribuito dalla legge n. 448 del 1998 ha carattere personale e spetta ai contribuenti che provvedono ad acquisire un'altra casa di abitazione non di lusso a qualsiasi titolo entro un anno dalla vendita dell'immobile per il quale si è fruito del regime di favore, sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini dell'IVA. E' possibile fruire della detrazione sia per gli acquisti a titolo oneroso che per i trasferimenti a titolo gratuito disposti per atto di donazione. Il credito d'imposta compete anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta, considerando che la legge prevede che l'acquisto del nuovo immobile possa avvenire a qualsiasi titolo. Nel caso del contratto di appalto, per fruire del credito d'imposta è necessario che il contratto nel quale deve essere dichiarato il possesso dei requisiti che consentono l'applicazione del beneficio sia redatto in forma scritta e registrato.

Per fruire del credito d'imposta è necessario che l'acquisto della prima casa di abitazione oggetto della successiva vendita sia avvenuto a titolo oneroso.

Pertanto, non godrà del beneficio in esame l'alienazione di un'abitazione pervenuta al venditore per atto di donazione o di successione per la quale sia stata corrisposta l'imposta sulle successioni e donazioni, ancorché a suo tempo il donante o il de cuius l'abbia acquistata avvalendosi dell'agevolazione "prima casa".

Il credito d'imposta non spetta nelle seguenti ipotesi:

- se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";
- se l'immobile alienato sia pervenuto al contribuente per successione o donazione;
- se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti "prima casa" di cui alla nota II bis dell'articolo 1 della Tariffa del TU registro;
- se il contribuente è decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto, in quanto ciò comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie e delle sanzioni, anche il recupero del credito eventualmente fruito.

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria

volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto.

Pertanto, l'atto di acquisto del nuovo immobile deve contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, lettere b) e c), del TU Registro, l'espressa richiesta del beneficio in argomento con l'indicazione degli elementi necessari per la determinazione del suddetto credito.

L'importo del credito è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta sul primo acquisto agevolato e non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto.