

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA E TRASFERIMENTI IMMOBILIARI – NUOVI CHIARIMENTI

La circolare n. 27/E delle Entrate - 14 Giugno 2016 indica:

Agevolazioni prima casa e trasferimenti immobiliari: i nuovi chiarimenti

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le risposte ai quesiti più frequenti sulla fiscalità immobiliare nella circolare n. 27/E del 2016. Sul fronte delle compravendite, il documento di prassi ha fornito importanti chiarimenti sull'agevolazione prima casa e sul trasferimento immobiliare. In particolare l'Agenzia ha specificato le conseguenze in caso di mancata vendita dell'immobile entro un anno e la modalità per non perdere i benefici sull'acquisto della prima casa.

Mancata vendita dell'immobile entro l'anno

I principi affermati con le risoluzioni n. 150/E del 2011 e n. 112/E del 2012 possono essere applicati anche in caso di inottemperanza dell'obbligo di alienazione dell'immobile preposseduto entro un anno dall'acquisto del nuovo immobile; sono state indicate anche le procedure che possono essere seguite dal contribuente che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di acquisto della prima casa di abitazione per comunicare tale circostanza all'Agenzia delle Entrate ed evitare l'applicazione della sanzione amministrativa ovvero, corrisponderla in misura ridotta, beneficiando dell'istituto del ravvedimento operoso.

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. In tale sede, 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, 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. Sulla stessa scia la risoluzione n. 112/E del 2012, in relazione all'ipotesi di vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni entro il successivo quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno. Dunque, 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.

Trasferimenti immobiliari nell'ambito delle vendite giudiziarie

Coerentemente con quanto sopra dichiarato sono applicabili i principi affermati con le risoluzioni n. 105/E/2011 e n. 112/E/2012 anche nel caso in cui non si realizzi nell'ambito del trasferimento di proprietà o di diritti reali emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare la condizione del nuovo trasferimento entro il biennio. In tale ipotesi sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, la sanzione

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 r.a. - Fax 02 8693486
E-mail: abrambilla@notariato.it
Web: www.notaiobrambilla.it

amministrativa prevista nella misura del 30% e gli interessi di mora. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

Agevolazione prima casa

L'Agenzia ha chiarito che il contribuente, nel caso di 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 preposseduto.

L'agevolazione si applica solo nell'ipotesi in cui l'acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni 'prima casa'. 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.

Deduzione su acquisto e locazione a canoni bassi e impresa di costruzione Con riferimento alla deduzione al 20% del costo di acquisto delle abitazioni da dare in locazione per 8 anni, si evidenzia che, rispetto all'originaria formulazione - nella quale venivano individuati quali soggetti cedenti le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le cooperative edilizie o le imprese esecutrici degli interventi di recupero incisivo - l'attuale norma non pone alcun vincolo alla qualifica del soggetto cedente.

Sul tema, neanche il decreto attuativo 8 settembre 2015 ha imposto una specifica qualifica in capo al cedente, cosicché si può ritenere che il beneficio è riconosciuto a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare.

Deduzione su acquisto e locazione a canoni bassi di abitazioni e tipo di contratto E' stato chiarito con la circolare n. 3/E del 2016 che, nel caso di stipula di un contratto di locazione a canone concordato la cui durata è stabilita in anni "sei più due", si possa considerare rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto.

Tale requisito si intende infatti rispettato non solo nell'ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni. Quindi, coerentemente con quanto già evidenziato, si può ritenere che l'ambito di applicazione della normativa riguarda tutti i contratti di locazione che abbiano una durata di anni otto, ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti

Novità in tema di agevolazioni per la prima casa

L'art. 1, comma 55, della legge di stabilità 2016, in vigore dal 1° gennaio 2016, ha modificato la nota II - bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, aggiungendovi il comma 4 - bis, che consente di usufruire delle agevolazioni per la prima casa anche a chi, proprietario di altra abitazione, proceda ad alienarla (a qualsiasi titolo) entro un anno dalla data del nuovo atto di acquisto.

La previsione normativa, che mira ad incentivare gli acquisti di immobili abitativi in un periodo di crisi del mercato immobiliare (che può rendere difficoltoso il reperimento sul mercato dell'abitazione preposseduta)

Milano, 13 luglio 2016