
Agevolazione prima casa: il contribuente può ripensarci entro 18 mesi

Data Articolo: 11 Novembre 2011

Autore Articolo: Giovanni Fanni

Con la Risoluzione n.105 del 31 ottobre 2011 l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che **i contribuenti possano rinunciare alla fruizione dell'agevolazione fiscale "prima casa"**, evitando l'applicazione della sanzione, **qualora non riescano a trasferire la residenza** nel Comune in cui è situato l'immobile **entro il termine di 18 mesi** dall'atto di acquisto dell'abitazione.

L'agevolazione sulla prima casa, di cui al Dpr 131/1986, consiste nella riduzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, oltre che nella riduzione dell'IVA al 4%.

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. del 2 agosto 1969.

Gli acquirenti devono essere persone fisiche che acquistano l'immobile nel loro Comune di residenza, o se diverso, in quello ove svolgono la loro attività. Il DPR 131/1986 chiarisce comunque che ci sono 18 mesi di tempo per stabilire la residenza o per iniziare l'attività nel Comune dove è ubicato l'immobile che si vuole acquistare.

La normativa impone che l'acquirente **decada dai benefici e debba corrispondere le imposte nella misura ordinaria**, nonché **sanzioni pari al 30% delle imposte e interessi di mora**, qualora:

- abbia rilasciato una dichiarazione mendace (es: abitazione di lusso dichiarata come "non di lusso");
- non trasferisca entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto;
- venda l'abitazione prima di 5 anni dall'acquisto, a meno che non riacquisti, entro 1 anno dall'alienazione del precedente, un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Nel caso oggetto di interpello, il contribuente, consapevole di non poter adempiere all'obbligo di trasferimento per motivi personali, ha chiesto di poter rinunciare volontariamente alla predetta agevolazione versando solo la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, senza l'applicazione di sanzioni.

Con la Risoluzione n.105 l'Agenzia delle Entrate ha escluso la possibilità che il soggetto acquirente, che abbia reso in atto notarile la dichiarazione di possesso dei requisiti prescritti dalla norma, possa in data successiva rinunciare alle agevolazioni fiscali per la prima casa fruita.

Tuttavia l'Agenzia delle Entrate ha ammesso che l'effettivo realizzarsi del requisito della residenza prescritto dalla norma dipenda da un comportamento che il contribuente dovrà porre in essere in un momento successivo all'atto, per cui la dichiarazione risulterà mendace solo qualora, decorsi i 18 mesi, il contribuente non avrà proceduto al cambio di residenza.

Alla luce di tale caso particolare evidenziato in risposta all'interpello del contribuente, viene stabilito che, laddove sia ancora pendente il termine dei 18 mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto possa revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile, presentando apposita istanza all'Ufficio presso il quale l'atto è stato registrato e richiedendo la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione.

Sarà emesso un nuovo avviso di liquidazione da parte dell'Ufficio, con l'addebito della differenza tra l'imposta dovuta in assenza di agevolazione e quella agevolata, degli interessi di mora calcolati a decorrere dalla stipula dell'atto, ma non sarà applicata la sanzione del 30% di cui all'art.1, quarto comma, della Nota II-bis) allegata al DPR 131/1986.

La suddetta sanzione sarà invece applicata una volta decorso il termine dei 18 mesi e decaduta l'agevolazione.

In tale caso il contribuente potrà comunque usufruire dell'istituto del ravvedimento operoso, presentando all'Ufficio apposita istanza con la quale dichiara di aver perso il diritto all'agevolazione prima casa e chiede la riliquidazione dell'imposta, oltre che delle sanzioni in misura ridotta.

Ai fini del calcolo delle sanzioni da ravvedimento operoso si prenderà come data di riferimento iniziale il giorno in cui maturano i 18 mesi dalla stipula dell'atto.

Autore: Giovanni Fanni – Centro Studi CGN

<http://giovannifanni.blogspot.com/>

<http://www.studiofanni.net/>