

Le agevolazioni prima casa sugli atti di trasferimento immobiliare

Questo articolo riporta in maniera sintetica ma esaustiva tutto quello che c'è da sapere sulle agevolazioni applicabili ai fini delle imposte indirette (Imposta di registro, Imposta ipotecaria, Imposta catastale) agli atti di trasferimento di immobili da adibire a «prima casa» (o «abitazione principale»). Tipologia di immobili; ubicazione degli immobili; requisiti soggettivi dell'acquirente; pertinenze; aliquote di imposta applicabili al trasferimento e calcolo della base imponibile; cause di decadenza dall'agevolazione; termini per l'accertamento da parte delle entrate.

A cura di Dino de Paolis (*)

Fast Find®: per trovare tutta la normativa e le altre risorse utili sull'argomento >>>

- 1 Collegati al sito www.legislazionetecnica.it
- 2 Digita nel campo di ricerca in alto a destra il codice **NW3990**

Il riferimento normativo è rappresentato dalla **nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, del Testo unico dell'Imposta di registro di cui al D.P.R. 26/04/1986, n. 131**, valido anche per gli atti di trasferimento immobiliare soggetti ad IVA.

L'articolo che segue ne illustra i vari dettagli applicativi, con gli essenziali riferimenti alla giurisprudenza nonché alla prassi dell'Agenzia delle Entrate.

TIPOLOGIA DI IMMOBILI CHE POSSONO ESSERE CONSIDERATI «PRIMA CASA»

Le agevolazioni «prima casa» sono applicabili in riferimento agli immobili ad uso **abitativo** ⁽¹⁾, purché non appartenenti ad una delle categorie catastali *A/1* («abitazioni di tipo signorile»), *A/8* («abitazioni in villa») o *A/9* («castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici»).

La disposizione è stata introdotta ai fini dell'**Imposta di registro** ad opera dell'art. 10 del D. Leg.vo 14/03/2011, n. 23 (con decorrenza 01/01/2014), ed ai fini dell'IVA ad opera dell'art. 33 del D. Leg.vo 21/11/2014, n. 175 (con decorrenza dal 13/12/2014). Tali disposizioni hanno innovato rispetto al quadro normativo precedente, in base al quale erano invece agevolabili i trasferimenti di immobili che non presentassero caratteristiche «di lusso», da valutarsi in base ai criteri di cui al D.M. 02/08/1969 recante «*Caratteristiche delle abitazioni di lusso*» ⁽²⁾.

(*) Direttore Editoriale Legislazione Tecnica.

(1) La distinzione tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali si basa esclusivamente sulla classificazione catastale, e non invece sul concreto utilizzo che viene fatto dell'immobile (cfr. tra le tante, **Circolare Ag. Entrate 04/08/2006, n. 27/E**) pertanto nella categoria degli immobili abitativi rientrano i fabbricati classificati o classificabili nella categoria *A*, con esclusione dei fabbricati di tipo *A10*.

(2) Tali requisiti hanno trovato applicazione per gli atti stipulati fino al 31/12/2013 ai fini dell'Imposta di registro e per gli atti stipulati fino al 12/12/2014 ai fini dell'IVA. Nel periodo compreso tra il 01/01/2014 ed il 12/12/2014 pertanto è stata in vigore una disciplina differenziata per gli immobili che potevano avere accesso alle agevolazioni «prima casa» ai fini delle due imposte.

È appena il caso di ricordare che, ovviamente, l'agevolazione «prima casa» non trova applicazione in relazione ai trasferimenti di immobili non abitativi, quali quelli rientranti nella categoria catastale A/10 - uffici e studi privati.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per poter usufruire delle agevolazioni occorre che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la propria **residenza anagrafica**, o in caso contrario la stabilisca entro il termine di 18 mesi dal rogito, come da dichiarazione che deve essere espressamente inserita nell'atto.

A tal proposito la giurisprudenza ha più volte chiarito che **a nulla rileva il trasferimento della residenza in via di fatto**, senza cioè il supporto formale delle risultanze anagrafiche comunali. Si noti che **la condizione è soddisfatta trasferendo la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile e non necessariamente all'interno dell'unità immobiliare agevolata**, che può essere mantenuta vuota o essere locata senza che ciò comporti la perdita dei benefici.

Cause di forza maggiore possono giustificare il mancato rispetto del termine per il trasferimento della residenza. Si rinvia per una casistica enucleata dalla giurisprudenza all'articolo «**La giurisprudenza della Corte di Cassazione sulle agevolazioni prima casa**» (Fast Find AR1008).

In alternativa al criterio sopradetto - qualora il comune ove si trova l'immobile sia diverso da quello di residenza - l'immobile da acquistare può risultare ubicato nel comune in cui l'acquirente 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 ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. **L'impegno di trasferire la residenza, da assumere nell'atto** - e la sanzione di decadenza per il relativo inadempimento - riguardano solo l'acquirente che invochi il criterio territoriale, e non anche il caso in cui si faccia valere il criterio della sede di lavoro (Cass. 29/11/2013, n. 26740).

REQUISITI SOGGETTIVI DELL'ACQUIRENTE

A tale proposito è prescritto che l'acquirente debba dichiarare nell'atto di acquisto:

- di non essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione **nel territorio dello stesso comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;
- di non essere titolare (neanche *pro quota*) di altro immobile acquistato con le agevolazioni «prima casa» **su tutto il territorio nazionale**.

Riguardo al primo punto, la giurisprudenza ritiene che ricorra il requisito per l'applicazione del beneficio anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio il quale, tuttavia, **non sia concretamente idoneo** - per dimensioni e caratteristiche complessive - a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della famiglia. L'apprezzamento di tali caratteristiche sarà eventualmente rimesso alla discrezionale valutazione del Giudice (Cass. 08/01/2010, n. 100).

Riguardo al secondo punto, l'art. 1, comma 55, della L. 28/12/2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016) ha previsto la possibilità di derogare al requisito, consentendo pertanto di usufruire delle agevolazioni anche a chi al momento del rogito sia già titolare su tutto il territorio nazionale di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, oppure sia titolare nello stesso comune di altra abitazione anche non acquistata con le agevolazioni, purché detta altra abitazione venga alienata entro 1 anno dalla data del rogito per l'acquisto del nuovo immobile (cfr. anche la Risoluz. Ag. Entrate 11/05/2015, n. 49/E e la Circ. Ag. Entrate 13/06/2016, n. 27/E, punto 3.3).

PERTINENZE

Qualora sussistano tutti i requisiti sopra elencati, le agevolazioni sono applicabili anche all'acquisto di **pertinenze** dell'immobile principale.

A tal proposito la norma stabilisce che sono ricomprese tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (es. cantina), C/6 (es. box auto) e C/7 (es. lastrico solare), che

siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato. Tuttavia la giurisprudenza ha riconosciuto che la norma ha valore non esaustivo delle pertinenze agevolabili (pertanto **non limitate alle menzionate categorie catastali C/2, C/6 e C/7**) e che **non è necessario che la pertinenza sia accatastata unitariamente** con l'immobile principale (Cass. 13/03/2013, n. 6259), ferma restando ovviamente la necessità del vincolo di pertinenzialità (cioè come detto che la pertinenza sia destinata oggettivamente ed esclusivamente a servizio della casa di abitazione).

Risulta di stretta applicazione invece la regola che consente l'acquisto con le agevolazioni di **una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale**.

Si segnala infine che la pertinenza (o le pertinenze) possono essere acquistate anche con atto separato rispetto all'acquisto dell'abitazione. In questi casi, l'atto di trasferimento delle pertinenze sconta la medesima tassazione dell'atto principale; in tal senso infatti la prassi dell'Agenzia delle entrate (Circ. Ag. Entrate 01/03/2007, n. 12/E) ritiene che la sussistenza del rapporto di pertinenzialità consente di **estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina fiscale dettata per il fabbricato principale**, sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati.

Si rinvia per approfondimenti all'articolo **«Il trattamento fiscale degli atti di trasferimento di immobili pertinenziali»** (Fast Find AR942).

ALIQUOTE DI IMPOSTA APPLICABILI AL TRASFERIMENTO

Si riporta di seguito una sintesi delle imposte applicabili alle compravendite di immobili in regime di «prima casa», rinviando per ogni approfondimento all'articolo **«Compravendite e locazioni immobiliari: prontuario operativo delle imposte indirette (IVA, registro, ipotecaria e catastale)»** (Fast Find AR610).

Se il trasferimento è soggetto all'**Imposta di registro** si applica l'aliquota del **2%** ⁽³⁾. In questi casi l'**Imposta ipotecaria** e l'**Imposta catastale** si applicano entrambe nella misura fissa di **50 Euro** (art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986). Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto immobili acquisiti in locazione finanziaria da utilizzatori, l'aliquota dell'Imposta di registro scende all'**1,5%**.

Se il trasferimento è soggetto all'**IVA**, si applica l'aliquota del **4%**. In questi casi l'**Imposta ipotecaria** e l'**Imposta catastale** si applicano entrambe nella misura fissa di **200 Euro** (punto 21 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972).

Inoltre ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.L. 14/02/2016, n. 18 (conv. L. 49/2016), i trasferimenti immobiliari nell'ambito di **vendite giudiziarie** emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati unicamente all'Imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 Euro, ove ricorrano i requisiti richiesti dalla legge per usufruire dell'agevolazione fiscale «prima casa».

Si rammenta infine che agli atti di trasferimento in questione soggetti ad Imposta di registro è possibile applicare il meccanismo del «prezzo valore», che consente - su richiesta dell'acquirente - di applicare le aliquote d'imposta sul valore catastale dell'immobile ⁽⁴⁾ invece che sul prezzo di acquisto dichiarato in atto. Si rimanda per ogni approfondimento all'articolo **«Il meccanismo del «prezzo valore» nelle compravendite e negli altri trasferimenti immobiliari»** (Fast Find AR918).

⁽³⁾ Se dovesse risultare un'Imposta di registro inferiore a 1.000 Euro, essa sarà comunque dovuta in tale importo minimo.

⁽⁴⁾ Si ricorda che per gli immobili ad uso di abitazione il valore catastale da tassare si individua **moltiplicando la rendita catastale per 126** (oppure moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per 120).

CAUSE DI DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE

Il contribuente decade dalle agevolazioni nei seguenti casi:

- dichiarazioni mendaci rese nell'atto riguardo alla sussistenza dei requisiti relativi all'ubicazione dell'immobile (trasferimento della residenza) e relativi all'acquirente (non possesso di abitazione nello stesso comune o di abitazione acquistata con le agevolazioni sull'intero territorio nazionale);
- vendita dell'immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, a meno che il contribuente - entro un anno dall'alienazione *infraquinquennale* dell'immobile acquistato con le agevolazioni - proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Anche in questo caso il riacquisto dell'immobile - onde non incorrere nella decadenza - deve essere suffragato dal formale trasferimento della residenza anagrafica, mentre risultano non rilevanti le situazioni meramente fattuali (Cass. 03/02/2014, n. 2266).

Le conseguenze della decadenza dell'agevolazione consistono nell'applicazione delle imposte sull'atto in misura ordinaria (recupero della differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), oltre ad una **sanzione amministrativa** pari al 30% della differenza in questione ed agli interessi di mora.

In ogni caso, qualora si renda conto di essere impossibilitato al rispetto delle condizioni dichiarate nell'atto, l'acquirente può **revocare dette dichiarazioni**, 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 (cfr. **Risoluz. Ag. Entrate 31/10/2011, n. 105/E**).

TERMINI PER L'ACCERTAMENTO DA PARTE DELLE ENTRATE

Quanto ai termini a disposizione dell'amministrazione delle entrate per l'accertamento della decadenza dei requisiti, con conseguente recupero della maggiore imposta e delle sanzioni, questi sono di **3 anni** (entro tale termine al contribuente deve essere notificato l'avviso di accertamento), **decorrenti dal momento in cui l'avviso di accertamento può essere emesso** (Cass. S.U. 21/11/2000, n. 1196).

Ne consegue che - secondo la **Circ. Ag. Entrate 12/08/2005, n. 38/E** - la data dalla quale decorre il termine per l'esercizio dell'azione accertatrice varia a seconda che la mendacità della dichiarazione resa nell'atto si riferisca a situazioni in corso al momento della registrazione (*mendacio originario*, es. contribuente che dichiara di essere già residente nel comune dove acquista l'immobile oppure dichiara di non essere titolare di altra abitazione nello stesso comune) oppure sia conseguente a fatti o comportamenti successivi (*mendacio sopravvenuto*, es. vendita *infraquinquennale* oppure mancato trasferimento della residenza entro il termine prescritto).

In altre parole il termine triennale per l'accertamento della decadenza decorre dal momento in cui si verifica la circostanza che giustifichi la decadenza stessa.