

Agevolazione “prima casa” anche con riacquisto a titolo gratuito – R.M. 49/E/2015

3 Giugno 2015

Mantenimento dei benefici “prima casa” nell’ipotesi di vendita dell’abitazione, nei primi cinque anni dall’acquisto, a condizione che entro un anno venga riacquistato un nuovo alloggio, anche a titolo gratuito.

Questi i chiarimenti contenuti nella **R.M. n.49/E del 11 maggio 2015** dell’Agenzia delle Entrate con riferimento ai benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%), riconosciuti in presenza dei requisiti di cui alla nota *Il-bis* all’art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Come noto, il co.4 della citata nota *Il-bis* disciplina le cause di decadenza dalle predette agevolazioni, ivi compresa l’ipotesi di rivendita dell’abitazione nei primi cinque anni dall’acquisto originario.

Tuttavia, la medesima disposizione consente di evitare la decadenza nell’ipotesi in cui, entro un anno dalla vendita, venga acquistata una nuova abitazione, da destinare a “prima casa”.

A tal riguardo, l’Agenzia delle Entrate si era inizialmente pronunciata chiarendo che la suddetta agevolazione potesse essere mantenuta esclusivamente in presenza di riacquisto dell’abitazione “*a titolo oneroso*”.

Affrontando tale tematica, la Corte di Cassazione di recente ha più volte precisato che per “acquisto” debba, invece, intendersi sia quello a titolo oneroso che gratuito.

Pertanto, la giurisprudenza è univoca nel ritenere che i suddetti benefici possano essere mantenuti anche nell’ipotesi in cui il riacquisto del nuovo alloggio, entro un anno dalla prima vendita dell’immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa”, sia avvenuto in forza di un atto a titolo gratuito.

Alla luce di tali pronunce, l’Agenzia delle Entrate, con la R.M. n. 49/E/2015, ha mutato il proprio orientamento, chiarendo che non si decade dall’agevolazione “prima casa” anche nell’ipotesi in cui l’**acquisto** del **secondo immobile**, da destinare a **dimora abituale**, avvenga **a titolo gratuito**.

Di conseguenza, l’Amministrazione finanziaria invita i propri uffici a riesaminare, ed abbandonare le controversie pendenti, originatesi in base al precedente orientamento, oggi superato.

Al riguardo, si ricorda che per tale fattispecie risulta applicabile la disciplina relativa al credito d’imposta per il riacquisto della “prima casa”, di cui all’art.7, co. 1-2, della legge 448/1998.

Come noto, tale disposizione riconosce un credito d'imposta a favore dei contribuenti che, entro un anno dalla vendita di un'abitazione, acquistata con i benefici "prima casa", provvedano ad acquistarne un'altra, da adibire nuovamente a "prima casa" in presenza delle condizioni previste dalla normativa.

In merito, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito già in passato che il credito d'imposta viene riconosciuto anche in caso di riacquisto della "prima casa" a titolo gratuito.

Con riferimento alle modalità di utilizzo del credito d'imposta, l'art. 7, co.2, della legge 448/1998 stabilisce che il medesimo può essere utilizzato:

- in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'acquisto della nuova abitazione;
- per l'intero importo, in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, o dall'imposta sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dall'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- in compensazione con altre imposte e contributi dovuti, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997.

In tal ambito, si ricorda che l'Agenzia delle Entrate, con la recente C.M. 17/E/2015 ha chiarito le modalità di utilizzo del predetto credito d'imposta.

20734-R M n 49-E del 11 maggio 2015 ALL1.pdf [Apri](#)