Stabilità 2016 – Agevolazioni “Prima Casa”- Altri chiarimenti dell’AdE

3 Giugno 2016

Operatività delle sanzioni in caso di mancata vendita della “prima casa” preposseduta, entro un anno dall’acquisto della nuova, e non spettanza delle agevolazioni in caso di proprietà di altra abitazione nello stesso Comune, anche se alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

Queste le indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate, sulle novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 in tema di agevolazioni “prima casa” (art.1, co.55, legge 208/2015), in risposta ad alcuni quesiti formulati dalla stampa specializzata, in occasione di un convegno tenutosi lo scorso 20 aprile.

Come noto, infatti, dal 1° gennaio 2016, con l’introduzione del nuovo co. 4-bis, alla Nota II-bis dell’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986, le agevolazioni “prima casa” spettano anche all’acquirente di un’abitazione che sia già proprietario di altro immobile acquistato nel passato con i suddetti benefici, a condizione però che la “prima casa” già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

In sostanza, è stato integrato il disposto normativo originario ed, in particolare, uno dei requisiti soggettivi individuati dalla citata Nota II-bis (co.1, lett.c) per la fruizione del regime agevolativo, ovverosia la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”, condizione, quindi, ora soddisfatta anche con la vendita del primo immobile nei 12 mesi successivi alla data del nuovo atto.

Mancata rivendita entro 1 anno

Con gli ultimi chiarimenti, l’Amministrazione finanziaria precisa quali siano le procedure operative per evitare le sanzioni pecuniarie in caso di decadenza dalle agevolazioni “prima casa”, nell’ipotesi in cui il contribuente non riesca entro l’anno (dal nuovo acquisto) a rivendere il vecchio immobile.

In tema di decadenza delle citate agevolazioni (di cui al co.4 della Nota II-bis), innanzitutto, l’Agenzia ribadisce che il contribuente decade se non rispetta l’impegno di rivendita, con conseguente obbligo di corrispondere la differenza tra l’imposta ordinaria e l’imposta agevolata, i relativi interessi ed una sanzione pecuniaria pari al 30% di detta differenza.

Tuttavia, conformemente a quanto già chiarito nella RM 105/E/2011 e RM 112/E/2012 viene precisato che:

a) prima della scadenza del termine annuale, il contribuente può presentare apposita istanza all’ufficio dell’Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l’atto, con la quale revoca l’impegno assunto e richiede il versamento della sola differenza tra l’imposta ordinaria dovuta e l’imposta agevolata corrisposta al momento del nuovo acquisto (oltre agli interessi), evitando in tal modo di incorrere nelle sanzioni;

b) dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente, al ricorrere di tutte le condizioni, può accedere all’istituto del ravvedimento operoso, di cui all’art.13 del D. Lgs. 472/1997, corrispondendo sempre la differenza tra imposta ordinaria e quella ridotta (oltre agli interessi) ma liquidando la sanzione con un importo corrispondentemente ridotto.

Possidenza di abitazione non “prima casa” nello stesso Comune

Tra i chiarimenti resi in occasione del convegno del 20 aprile u.s., l’Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori precisazioni con riferimento al caso di un contribuente che acquista la “prima casa”, nello Comune nel quale è già proprietario di un’abitazione non acquistata con la suddetta agevolazione, ma che intende alienare entro 1 anno dal nuovo acquisto.

In tal caso, l’Amministrazione nega la spettanza dei benefici “prima casa”, precisando che il nuovo co. 4-bis costituisce unaderoga alle condizioni della Nota II-bis con esclusivo riferimento all’ipotesi di acquirente già proprietario di una “prima casa” (requisito di cui al co.1, lett.c della Nota II-bis).

Tra l’altro, la stessa Nota II-bis (al co.1 lett. b) vincola la fruizione dell’agevolazione alla non possidenza “in via esclusiva o in comunione con il coniuge” di altra abitazione nello stesso Comune dove è sita l’immobile che si intende acquistare con le agevolazioni. Pertanto, in tale ipotesi, l’acquirente può accedere ai citati benefici solo se aliena l’abitazione già posseduta prima dell’acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni.

Di seguito, alla luce delle novità normative introdotte, si sintetizzano le possibilità dei contribuenti già proprietari di abitazione prima del nuovo acquisto.

Infine, per completezza, si ricorda che le suddette precisazioni si aggiungono a quelle già fornite dalla stessa Agenzia delle Entrate nella recente CM 12/E/2016, nella quale è stato già chiarito che:

- il credito d’imposta di cui all’art.7, legge 448/1998 è riconosciuto anche nel caso in cui l’acquisto della nuova abitazione sia precedente alla vendita della «prima casa» preposseduta,
- la nuova disposizione si applica anche nel caso in cui il nuovo acquisto sia soggetto ad IVA (aliquota 4%),
- la nuova disposizione si applica anche nel caso in cui il nuovo acquisto sia effettuato a titolo gratuito (per donazione o successione),
- la nuova disciplina si applica in relazione agli acquisti posti in essere dal 1° gennaio 2016.

24975-indicazioni.pdfApri