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

25 Maggio 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 II-*bis* all’art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.
Come noto, il co.4 della citata nota II-*bis* disciplina le cause di decadenza dalle predette agevolazioni, ivi compresa l’ipotesi di rivendita dell’abitazione nei primi cinque anni dall’acquisto originario[1].
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[2].
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[3], chiarendo che non si decade dall’agevolazione “prima casa” anche nell’ipotesi in cui l’**acquisto** del **secondo immobile**, da destinare a ***dimora abituale[4]***, 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[5].
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”[6], provvedano ad acquistarne un’altra, da adibire nuovamente a “prima casa” in presenza delle condizioni previste dalla normativa[7].
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[8].
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[9].

[1] **Nota II-*bis*, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986**
(omissis)
4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa (100) pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
[2] *Cfr.* Cass. sent. n. 16077 del 26 giugno 2013, n. 26766 del 29 novembre 2013 e, da ultimo, n. 17151 del 29 luglio 2014.
[3] *Cfr*. C.M. 6/E/2001, R.M.125/E/2008 18/E/2013.
[4] *Cfr.* anche C.M. 31/E/2010 e sentenza della Corte di Cassazione n.7338 del 10 aprile 2015.
[5] **L. 23-12-1998 n. 448 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo**
omissis
7. **Disposizioni in materia di imposta di registro e altre disposizioni fiscali.**
1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-*bis* all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con *decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131*, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. L'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.
2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero, per l'intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.
omissis
[6] Tali agevolazioni sono riconosciute in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986.
[7] In particolare, il credito d'imposta spettante è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA versata all'atto del primo acquisto agevolato e non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA corrisposta per il secondo acquisto.
[8] Al riguardo, *cfr*. C.M. 38/E/2005 e 19/E/2001.

[9] Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che, nell'ipotesi in cui il credito d'imposta sia utilizzato solo in parte in diminuzione dall'imposta di registro versata per il riacquisto della "prima casa", il bonus residuo può essere fruito, alternativamente:

– in diminuzione dall'IRPEF;
– in compensazione in base al citato D.Lgs. 241/1997.

Diversamente, il credito d'imposta residuo non potrà essere utilizzato in riduzione dalle imposte di registro ed ipo-catastali, o dall'imposta sulle successioni e donazioni relative agli atti effettuati dopo la data di acquisizione del credito. *Cfr. ANCE "Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" – La C.M. 17/E/2015"* – ID N. 20312 del 29 aprile 2015.

20651-R_M_ n_ 49-E del 11 maggio 2015_ALL1.pdfApri