

Agevolazione "prima casa": per evitare la decadenza non basta il preliminare
(Agenzia Entrate, risoluzione 03.05.2004 n. 66)

Com'è noto si ha decadenza dal beneficio c.d. 'prima casa' e il conseguente recupero delle maggiori imposte e relative sanzioni (30 per cento) nel caso in cui l'abitazione acquistata in regime di favore viene trasferita, a titolo oneroso o gratuito, entro cinque anni dalla data dell'acquisto (comma 4, nota II - bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131).

Tale decadenza tuttavia non si verifica nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione (effettuata prima del decorso del quinquennio) dell'immobile acquistato con i benefici, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Con la risoluzione n. 66 del 3 maggio 2004 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per evitare la decadenza occorre procedere alla stipulazione di un atto con effetti reali (quale il contratto di compravendita), per effetto del quale si acquisti la proprietà di un nuovo immobile, mentre non è sufficiente stipulare un contratto preliminare di vendita di un immobile, in quanto tale atto non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo.

(Altalex, 7 maggio 2004)

AGENZIA DELLE ENTRATE

RISOLUZIONE N. 66/E

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Istanza d'interpello - Imposta di registro - Decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa"

Roma, 3 maggio 2004

Con l'istanza di interpello concernente l'esatta applicazione dell'agevolazione c.d. 'prima casa', di cui all'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131, il Signor TIZIO ha esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di aver acquistato (in data 18.06.1998) un immobile fruendo dell'agevolazione c.d. 'prima casa' e di averlo rivenduto prima del decorso dei cinque anni dalla data dell'acquisto - in data 21.12.2001.

Per evitare di incorrere nella decadenza dal regime di favore l'interpellante, entro un anno dalla vendita dell'immobile (30.10.2002), ha stipulato con la società Cooperativa Edilizia X Y A.R.L. "un contratto preliminare di vendita di un immobile in corso di costruzione, soggetto ad IVA e registrato tardivamente il 08.08.2003".

Premesso quanto sopra, l'istante chiede se, in conseguenza del suo operato, risultino soddisfatti i requisiti previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al richiamato Testo

unico e se può fruire del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 "al momento della stipulazione del rogito notarile del secondo immobile".

2 SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene di non incorrere nella decadenza dal regime di favore c.d. 'prima casa' e di aver, altresì, diritto al credito d'imposta poiché, in relazione al primo acquisto, risultano soddisfatte le condizioni previste dalla citata nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa. A sostegno della sua tesi, fa presente che:

o la circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, ha esteso i benefici fiscali anche agli acquirenti di immobili in corso di costruzione da destinare ad 'abitazione non di lusso';

o mantiene le agevolazioni in merito al primo immobile acquistato, poiché risulta - dal libro verbale del C.d.A. della "Cooperativa Edilizia X Y A.R.L.", regolarmente bollato e vidimato - assegnatario di un alloggio in corso di costruzione alla data del 25.11.2002, nel termine di un anno dall'alienazione del precedente immobile ;

o "la non contestualità tra la data della stipula del preliminare (30.10.2002) e del verbale di assemblea (25.11.2002) si giustifica con il fatto che le assemblee dei soci della Cooperativa hanno una cadenza generalmente mensile".

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

Il comma 4 della nota II - bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, prevede la decadenza dal beneficio c.d. 'prima casa' e il conseguente recupero delle maggiori imposte e relative sanzioni (30 per cento)

nel caso in cui l'abitazione acquistata in regime di favore viene trasferita, a titolo oneroso o gratuito, entro cinque anni dalla data dell'acquisto.

3 Ai sensi del medesimo comma 4, la decadenza non si verifica "... nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione (effettuata prima del decorso del quinquennio) dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

In tale ultimo caso, ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, al contribuente è inoltre 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".

Condizione essenziale per non incorrere nella decadenza di cui al comma 4 e per beneficiare al contempo del credito d'imposta di cui al citato articolo 7 è quindi che, entro l'anno dalla precedente vendita, si proceda alla stipulazione di un atto con effetti reali (quale il contratto di compravendita), per effetto del quale si acquisti la proprietà di un nuovo immobile.

Nella fattispecie sottoposta all'esame della scrivente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile, tra l'istante e la cooperativa edilizia è stato invece stipulato un contratto preliminare, denominato "atto di prenotazione di alloggio", dalla lettura del quale si evince che:

o l'interpellante, in qualità di socio, ha prenotato l'assegnazione dell'unità abitativa individuata nelle planimetrie con apposita colorazione come piano 2/B;

o il corrispettivo è stabilito e accettato, anche se la sua determinazione definitiva avverrà al momento dell'assegnazione.

Al riguardo, appare opportuno sottolineare che, come chiarito dalla Corte di Cassazione (cfr. sentenza n. 12749 del 26 settembre 2000), "Il contratto preliminare stipulato dall'assegnatario di un alloggio costruito da una cooperativa edilizia (...), con il quale si obbliga a concludere il contratto con il quale il promissario acquirente ne acquisterà la proprietà (...) non ha efficacia reale, ma meramente obbligatoria".

4 Il contratto preliminare di vendita di un immobile non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo; soltanto alla stipula di quest'ultimo si produce l'effetto traslativo del bene.

Nel caso in esame non risulta di conseguenza soddisfatta la condizione del riacquisto di altro immobile entro un anno dalla vendita del primo, di cui alla richiamata nota II-bis del comma 4.

Il mancato rispetto delle condizioni sopra richiamate comporta la decadenza dal beneficio fruito per il primo acquisto.

Sulla base delle considerazioni formulate deve infine precisarsi che l'interpellante non potrà neanche beneficiare del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

(da www.altalex.it)