

Risposta n. 634/2021

OGGETTO: Agevolazione 'prima casa'

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di aver contratto matrimonio in data X , in regime della comunione legale dei beni e di aver acquistato in Y in data 11 marzo 2010, insieme al coniuge, la casa familiare, beneficiando delle agevolazioni 'prima casa'.

In data Z è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi, nel cui contesto è stato stabilito che la casa familiare rimanga in uso al marito fino al 2026.

In data 11 novembre 2020, l'istante acquista in Y una nuova abitazione, adibita a residenza propria e dei propri figli, chiedendo di poter beneficiare delle agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' e contestualmente assumendo l'impegno di alienare la propria quota della casa ex coniugale entro il termine di un anno previsto dal comma 4-*bis*, della Nota II-*bis*, all'articolo 1, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Al riguardo, l'istante osserva che l'ex coniuge non ha manifestato alcun interesse ad acquistare la metà della casa di sua proprietà, per cui la vendita a terzi appare del tutto improbabile, con la conseguenza che, con ogni probabilità, non si avvererà la

condizione, prevista dalla norma sopra citata, di vendere la casa pre-posseduta entro il termine di un anno dalla data del secondo acquisto.

Ciò comporterà, a carico dell'istante, il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria e della relativa sanzione si sensi del comma 4 della citata Nota.

Premesso quanto sopra, l'istante chiede se possa applicarsi la non decadenza dall'agevolazione fruita per il secondo acquisto o, in alternativa, almeno la non applicazione della sanzione, rimanendo eventualmente dovuta solo la differenza tra misura ordinaria e misura agevolata delle imposte dovute per il secondo acquisto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la decadenza dai benefici 'prima casa' per il secondo acquisto agevolato, non debba trovare applicazione nel caso in cui, acquistata la casa coniugale da parte dei due coniugi beneficiando delle agevolazioni in esame, la stessa venga poi assegnata in sede di separazione o divorzio all'ex coniuge.

L'istante ritiene, infatti, che al coniuge separato, che esce definitivamente dalla casa coniugale in seguito alla irreversibile crisi coniugale, regolamentata in sede giudiziale, non debba in alcun modo essere preclusa la possibilità di richiedere l'agevolazione 'prima casa' per l'acquisto di un altro immobile che venga dallo stesso adibito ad abitazione familiare, atteso che il coniuge non assegnatario della casa familiare ha la mera titolarità di una quota di un'abitazione che non può utilizzare.

Pertanto, osserva l'istante, ciò equivale ad avere un immobile inidoneo a soddisfare quelle esigenze abitative che sono a fondamento della norma agevolativa (in senso conforme, le recenti pronunce della Commissione Tributaria Regionale del Lazio n. 162/2021 e prima Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia n. 18/2019, nonché Cassazione sent. n. 3931/2014).

In alternativa, l'istante ritiene che, per le ipotesi in cui il coniuge non

assegnatario acquisti un nuovo immobile con i benefici 'prima casa' senza procedere all'alienazione, entro il termine previsto, della propria quota dell'abitazione preposseduta, per causa ad esso non imputabile, non debba applicarsi la sanzione, rimanendo dovuta solo la differenza tra misura ordinaria e misura agevolata delle imposte dovute per l'acquisto della nuova abitazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' sono disciplinate dalla Nota II-*bis*, posta in calce all' articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR). Tale disposizione prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni previste dalla Nota citata II-*bis*, lettere a), b) e c).

In particolare, ai sensi della lettera c), l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto *«di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni»*.

Pertanto, la citata norma agevolativa, subordina la concessione dell'agevolazione 'prima casa', tra l'altro, alla impossidenza su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione, acquistata con le agevolazioni in esame.

Tuttavia, in deroga a tale principio, il legislatore ha previsto, al comma 4-*bis* della predetta Nota, che *«L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate*

nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4."

Nelle ipotesi di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte e gli interessi (comma 4).

La norma contenuta nel comma 4-*bis* citato consente, dunque, al contribuente di fruire delle agevolazioni in esame, in relazione all'acquisto del nuovo immobile, anche in assenza del requisito della 'novità' del godimento dell'agevolazione poiché già in possesso di altra abitazione acquistata con le medesime agevolazioni. Ciò, a condizione che l'immobile pre-posseduto venga alienato entro il termine di un anno dal nuovo acquisto agevolato. In mancanza di tale alienazione opera, dunque, la decadenza dal beneficio fruito per il secondo acquisto.

Riguardo alla fattispecie in esame appare utile far riferimento alla ordinanza del 13 giugno 2017, n. 14740 della Corte di cassazione che, per un caso analogo, ha affermato che il legislatore *"... ha voluto mantenere la possibilità che il contribuente potesse in vita usufruire più volte del beneficio cosiddetto prima casa, soltanto subordinandolo alla condizione di non essere 'titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto e dal coniuge con le agevolazioni' (Cass. Sez. 5[^], n. 8548/16);... in altri termini, i presupposti impeditivi di cui alle menzionate lett. b) e c) sono diversi, ed il fatto che ai fini della lett. c) non rilevi (come invece vorrebbe il ricorrente) la soggettiva e concreta idoneità abitativa di altro immobile posseduto, in precedenza già acquistato con il regime agevolato, è testimoniato dal riferimento che la lett. c) - a differenza della lett. b) - fa anche alla 'nuda proprietà', la quale evidentemente prescinde in radice dallo stesso uso abitativo"*.

Tenuto conto che le disposizioni di cui alla citata Nota II-*bis* hanno natura

agevolativa e, quindi, non sono suscettibili di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate, non si condivide la presunta inidoneità dell'immobile in oggetto pre-posseduto a soddisfare quelle esigenze abitative, quale elemento rilevante per impedire l'applicazione della citata disposizione di legge che prevede, tra l'altro, la decadenza dal beneficio fiscale in esame.

Pertanto, considerata la titolarità in capo all'istante del diritto di proprietà di altra casa di abitazione, acquistata con le agevolazioni in esame, lo stesso dovrà procedere alla alienazione della quota in sua proprietà della casa pre-posseduta, al fine di non incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita per il secondo acquisto.

Riguardo ai termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento dei benefici 'prima casa', si rammenta, che, ai sensi dell'articolo 3, comma 11-*quinquies* del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183 ('Mille proroghe'), convertito con modificazioni con la legge 26 febbraio 2021, n. 21, il periodo di sospensione dei termini per l'agevolazione 'prima casa' è stato prorogato al 31 dicembre 2021. Pertanto, per gli acquisti avvenuti tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, i termini inizieranno a decorrere dal 1° gennaio 2022.

Si rammenta, infine, che con circolare del 13 giugno 2016, n. 27/E, è stato chiarito che in caso di inottemperanza dell'obbligo di alienazione dell'immobile pre-posseduto entro il termine previsto dal comma 4-*bis* dell'articolo 1 della Nota II-*bis*, della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, sono applicabili le procedure indicate nelle risoluzioni nn. 105/E del 2011 e 112/E del 2012.

Tali procedure possono essere seguite dal contribuente, che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di acquisto della 'prima casa di abitazione', per comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate ed evitare l'applicazione della sanzione amministrativa ovvero, corrisponderla in misura ridotta.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)