

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 21/2017

OGGETTO: BENEFICI “PRIMA CASA” E SISMA

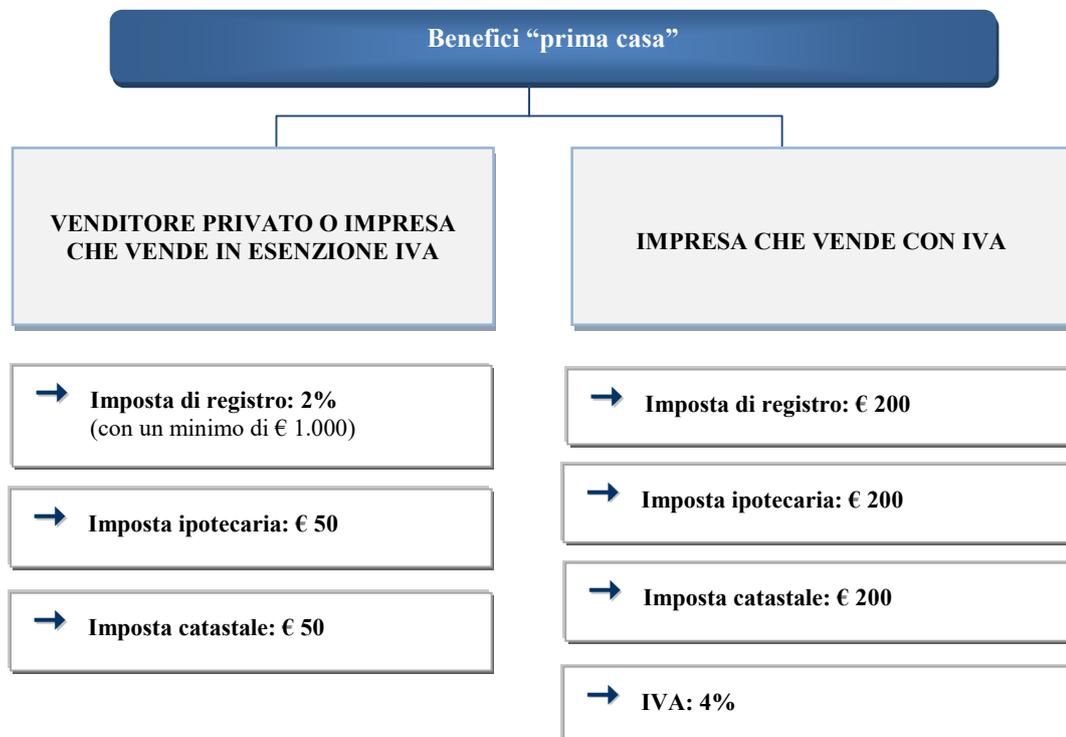
Premessa

Con la **Risoluzione n. 107/E del 1° agosto 2017**, l’Agenzia delle Entrate ha riconosciuto la possibilità di **beneficiare delle agevolazioni “prima casa” sull’acquisto di una nuova abitazione** ad un contribuente che possedeva già un immobile, acquistato fruendo di tali benefici, ma che è stato poi dichiarato inagibile a causa del sisma verificatosi in Centro Italia nel 2016.

In particolare, secondo l’Agenzia delle Entrate, **la condizione di non possesso sul territorio nazionale di altra casa di abitazione** per la quale si è fruito delle **agevolazioni prima casa** è soddisfatta **anche nel caso in cui l’immobile del contribuente è “oggettivamente inidoneo”** all’uso abitativo, per cause non prevedibili e non evitabili.

In cosa consistono i benefici “prima casa”

Quando un contribuente acquista un immobile che per lui costituisce una “prima casa”, fruisce delle agevolazioni “prima casa” sulle imposte. Infatti, le **imposte da versare** in tal caso sono **ridotte** e sono le seguenti:



Per fruire di tali benefici, tuttavia, devono sussistere le **condizioni** indicate dalla **Nota II-bis** apposta all’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, approvato con il DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), cioè:

Condizioni per fruire dei benefici “prima casa”

→ Immobile NON “di lusso” (no categorie catastali A1, A8 e A9)

→ Immobile sito nel comune dove si ha o si stabilisce la residenza entro 18 mesi (o, se diversa, dove svolge l’attività)

→ Non essere titolari di altra casa di abitazione nello stesso comune

→ Non essere titolari, su tutto il territorio nazionale, di altra casa di abitazione acquistata con i benefici “prima casa”

Le agevolazioni spettano pure per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile. Sono ricomprese tra le pertinenze, **limitatamente ad una per ciascuna categoria**, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.



In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima casa **prima del decorso del termine di 5 anni** dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte.

Se si tratta di cessioni soggette ad IVA, 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 (10% o 22%) e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata (4%), e irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima, oltre agli interessi di mora di cui all'art. 55, comma 4, TUR.

Le predette disposizioni non si applicano, e quindi i **benefici prima casa non decadono, nel caso in cui il contribuente**, a seguito della cessione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa prima che siano decorsi i 5 anni, **provveda entro 1 anno dall'alienazione all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.**

Benefici "prima casa" anche sul secondo acquisto se la prima abitazione è inagibile

Stando a quanto previsto dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, come sopra precisato, **non si può fruire dei benefici "prima casa" se**, tra le altre cose, l'acquirente risulta, essere titolare, a qualsiasi titolo, di:

- ⇒ **altra casa di abitazione nel territorio del comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;
- ⇒ **altra casa di abitazione acquistata** dallo stesso soggetto o dal coniuge **con le agevolazioni "prima casa", indipendentemente dal luogo in cui essa è posta.**

La norma agevolativa non dà rilievo al concreto utilizzo che viene fatto dell'abitazione, ma dà rilievo alla circostanza che la titolarità dei diritti riguarda **"case di abitazione"**, per cui, secondo le Entrate, deve trattarsi di **immobili che risultino essere astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative sulla base di criteri oggettivi.**

Riguardo alla modalità con cui valutare l'idoneità o meno di un immobile a soddisfare le esigenze abitative, le Entrate, con la **Risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010**, avevano precisato che essa deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la **fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere**

riconosciuta nel caso “di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l’inagibilità) dell’immobile (già posseduto) all’uso abitativo”.

Fruizione dei benefici “prima casa” per l’acquisto di un nuovo immobile

→ **SI**, se assoluta inidoneità (esempio, inagibilità) dell’immobile (già posseduto) all’uso abitativo.

Secondo l’Agenzia delle Entrate, pertanto, nel caso in cui un contribuente proprietario di un immobile acquistato con i benefici prima casa poi divenuto inidoneo a causa di eventi sismici e **dichiarato inagibile con Ordinanza del Comune**, può acquistare una **nuova casa fruendo anche in tal caso dei benefici prima casa**, proprio perché il primo immobile non è più oggettivamente idoneo ad essere utilizzato per finalità abitative dal contribuente, “fino a nuova disposizione” che potrebbe essere emanata dagli organi competenti.

In sostanza, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione sita nel Comune del nuovo acquisto ovvero, acquistata con le agevolazioni “prima casa”, deve intendersi riferita nel caso rappresentato ad immobili diversi da quello per il quale permane la dichiarazione di inagibilità.

L’Agenzia delle Entrate ha precisato che, **se in data successiva al nuovo acquisto agevolato, viene revocata** dagli organi competenti **la dichiarazione di inagibilità dell’immobile preposseduto, resta comunque acquisito il beneficio goduto dal contribuente per il nuovo immobile**, in quanto al momento del nuovo acquisto risultavano soddisfatte le condizioni previste dalla normativa in materia di “prima casa” per godere dell’agevolazione.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Ronciglione 11/10/2017

**SERAFINELLI BANNETTA
E ASSOCIATI**