Prima casa – Decadenza esclusa anche se il fabbricato non è ultimato

18 Marzo 2004

Per non incorrere nella decadenza dal beneficio «prima casa» (*comma 4 della nota II-bis all`art.1 della Tariffa, Parte Prima, del DPR 131/1986*), nell`ipotesi di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell`abitazione acquistata fruendo del regime di favore prima dei cinque anni dalla data d`acquisto, l`Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione del 16 marzo 2004, n.44/E**, precisa che, se sia stato acquistato un terreno, **entro l`anno dall`alienazione**,è necessario che:

- Ø **venga ad esistenza il fabbricato destinato ad abitazione principale**, cioè questo acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico, ovvero esista almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura (articolo 2645-bis, comma 6, c.c.). Non è pertanto necessario che il fabbricato sia ultimato;
- Ø **lo stesso fabbricato sia adibito "*… a propria abitazione principale*"**, intendendo come chiarito dalla stessa Amministrazione nella Risoluzione del 6 ottobre 2003, n. 192/E, che si provveda, entro termini ragionevoli, all`effettiva utilizzazione dello stesso come abitazione principale.

Per completezza, si precisa che per l`acquisto del terreno non si applicherà l`aliquota dell`imposta di registro agevolata del 3%, ma quella ordinaria dell`8%, prevista per il trasferimento a titolo oneroso della proprietà di aree edificabili in genere (*art.1 della Tariffa, Parte Prima, del DPR 131/1986*).

Allo stesso modo, escludendo l`acquisto del terreno dal beneficio «prima casa», per questo non compete neppure il credito d`imposta, di cui all`art.7 della legge 448/1998, attribuito ai contribuenti che vendono e riacquistano entro un anno abitazioni non di lusso con gli stessi requisiti di cui alla *nota II-bis all`art.1 della Tariffa, Parte Prima, del DPR 131/1986*.

Resta fermo, comunque, che per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti d`appalto relativi alla costruzione del fabbricato in questione, effettuate quindi a favore dei soggetti per i quali ricorrono i requisiti «prima casa», si applica l`aliquota IVA agevolata del 4% (*n.39, Tabella A-Parte II allegata al DPR 633/1972*).

3990-Risoluzione del 16 marzo 2004, n.44-E.pdfApri