Agevolazioni «Prima casa» – Decadenza con il “preliminare””

4 Maggio 2004

La stipula di un preliminare di acquisto di un`abitazione entro l`anno successivo alla vendita di quella acquistata con le agevolazioni «prima casa » non impedisce la decadenza dai benefici di cui alla nota II-bis dell`art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986, nè attribuisce al contribuente il relativo credito d`imposta di cui all`art.7 della legge 448/1998. Così ha chiarito l`Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.66/E del 3 maggio 2004** .

Come noto, il comma 4 della citata nota II – bis prevede la decadenza dal beneficio «prima casa » (imposta di registro al 3% o IVA al 4% ed imposte ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 129,11 euro ciascuna) e il conseguente recupero delle maggiori imposte e relative sanzioni (30%), nel caso in cui l`abitazione acquistata in regime di favore venga trasferita entro 5 anni dalla data dell`acquisto.

Tuttavia, la decadenza non si verifica nell`ipotesi di un contribuente che, entro 1 annodall`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.

In tale ultimo caso, ai sensi dell`art.7, comma 1, della legge 448/1998, allo stesso 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.

A riguardo, l`Agenzia ha precisato che 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.

Quindi, non risultando di conseguenza soddisfatta la condizione del riacquisto di altro immobile entro 1 anno dalla vendita del primo, il contribuente decade dai benefici «prima casa », fruiti per il primo acquisto, nè potrà beneficiare del credito d`imposta.

4003- Risoluzione n.66-E del 3 maggio 2004 .pdfApri