

Sanzioni per indebita fruizione dei benefici «prima casa» - Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

14 Luglio 2004

La riformulazione della norma (nota II-bis, quarto comma, dell'art.1 della Tariffa, Parte I, Allegata al DPR 131/1986) che disciplina le sanzioni applicabili nel caso di indebita fruizione dei benefici «prima casa» (imposta di registro al 3% o IVA al 4% ed imposte ipotecarie e catastali in misura fissa), effettuata dall'art.41-bis del D.L. 30 settembre 2003, n. 269 (convertito nella legge 326/2003), non ha carattere innovativo ma rappresenta solo una specificazione a livello normativo della corretta interpretazione della disposizione precedente.

Così ha precisato l'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n.28/E del 21 giugno 2004**.

Come noto, l'art. 41-bis del D.L. 30 settembre 2003, n. 269 (convertito nella legge 326/2003), eliminando i dubbi interpretativi in materia, ha sostanzialmente riscritto la nota II-bis dell'art.1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, nella parte in cui prevede le sanzioni applicabili, per le cessioni soggette ad IVA, nel caso di dichiarazioni mendaci sulla sussistenza dei requisiti «prima casa» (residenza nel comune; non possidenza nello stesso comune di altra abitazione; non possidenza su tutto il territorio nazionale anche di porzione di unità immobiliare residenziale acquistata con le medesime agevolazioni) o nell'ipotesi di trasferimento prima del decorso di cinque anni dell'abitazione acquistata con l'IVA agevolata al 4% ([cfr. Manovra fiscale 2004 del 22 gennaio 2004](#)).

In tali casi, la nuova formulazione normativa prevede che l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso il quale sono stati registrati gli atti relativi al trasferimento dell'immobile, deve recuperare, nei confronti degli acquirenti, la differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, più la sanzione amministrativa pari al 30% della differenza medesima.

In sostanza, la specificazione normativa riguarda l'importo della sanzione che, nella formulazione attuale, è chiaramente pari al solo 30% della differenza dell'IVA dovuta.

Prima dell'intervento del D.L. 269/2003 (convertito nella legge 326/2003), invece, l'art.1 della citata nota II-bis, prevedeva, nei casi di indebita fruizione dei benefici prima casa, il recupero nei confronti degli acquirenti di una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Il dubbio interpretativo riguardava, quindi, la misura della sanzione che sembrava essere complessivamente pari alla differenza dell'IVA più la maggiorazione del 30% della stessa.

La specificazione normativa ha implicazioni soprattutto nel caso in cui il contribuente intenda regolare la propria posizione, definendo in via agevolata l'eventuale controversia sorta con gli uffici verificatori. In tal caso, infatti, ai sensi del combinato disposto degli artt.16 e 26 del D.Lgs. 472/1997, il contribuente entro il termine per effettuare ricorso (60 giorni dalla notifica), può definire la controversia pagando solo un quarto della penalità.

Prima dell'intervento del D.L. 269/2003:

- la **penalità** poteva ritenersi pari a:
 - o IVA dovuta (pari alla differenza tra IVA 10% e IVA 4%) + 30% IVA dovuta
- la **definizione agevolata** sembrava, quindi, possibile con il versamento del seguente importo:
 - o $\frac{1}{4}$ [IVA dovuta (pari alla differenza tra l'IVA al 10% e quella al 4%) + 30% IVA dovuta]

Attualmente, tenuto conto della nuova formulazione normativa:

- la **penalità** è chiaramente pari al solo:
 - o 30% IVA dovuta (differenza tra IVA 10% e IVA 4%)
- la **definizione agevolata** può pertanto avvenire versando comunque per intero l'IVA dovuta e applicando la riduzione ad un quarto solo alla maggiorazione del 30%, ossia pagando complessivamente il seguente importo:
 - o IVA dovuta (differenza tra IVA 10% e IVA 4%) + $\frac{1}{4}$ [30% IVA dovuta]

In ogni caso, a parere dell'Agenzia, la modifica normativa non riveste carattere innovativo, poichè, nonostante la diversa terminologia usata dal Legislatore, una corretta interpretazione della precedente formulazione della disposizione portava alle medesime conclusioni.

4031-Circolare n.28-E del 21 giugno 2004.pdf [Apri](#)