

Regime fiscale della cessione della nuda proprietà di un immobile costituente “prima casa”

22 Agosto 2007

La cessione della nuda proprietà di un immobile adibito ad abitazione principale del cedente, avvenuta entro 5 anni dall'acquisto soggetto ad IVA, determina la decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui si è fruito per l'acquisto della “prima casa” (alle stesse conclusioni si giunge nell'ipotesi di cessione soggetta ad imposta di Registro).

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n. 213/E dell'8 agosto 2007**, nella quale è stato precisato che, se viene venduta la sola nuda proprietà di un'abitazione nei 5 anni dall'acquisto, la decadenza dai benefici “prima casa”, di cui alla nota II-bis dell'art.1 della tariffa, parte prima, del D.P.R. 131/1986, comporta:

- il recupero, da parte degli Uffici territoriali, della differenza tra l'IVA con aliquota ordinaria, applicabile in assenza di agevolazioni alle cessioni di abitazioni non di lusso (pari al 10%) e quella versata al momento dell'acquisto dell'unità abitativa con i requisiti “prima casa” (pari al 4%), limitatamente al valore della nuda proprietà;
- l'applicazione di una sanzione, in misura pari al 30% di tale differenza, e di eventuali interessi di mora.

Per contro, l'Amministrazione finanziaria ha confermato che, poiché il cedente ha utilizzato l'immobile come propria abitazione per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto ed il trasferimento della nuda proprietà, l'operazione in questione non genera una plusvalenza tassabile, ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b, del D.P.R. 917/1986.

3828-RM n.213-E 08 agosto 2007 ALL1.pdf [Apri](#)