

Benefici “prima casa” – Decadenza per alienazione entro cinque anni dall’acquisto

26 Marzo 2009

Il socio di una cooperativa a proprietà divisa, che acquista l’abitazione usufruendo delle agevolazioni “prima casa” (IVA al 4%, o imposta di registro al 3%, e ipotecarie e catastali in misura fissa), decade da tali benefici se rivende l’immobile prima del quinto anno successivo alla data del rogito notarile, a prescindere dalla data in cui ha ottenuto l’assegnazione provvisoria della medesima abitazione.

Questo quanto precisato dall’Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione Ministeriale n. 67/E del 17 marzo 2009**, in risposta ad un quesito posto da un socio di una cooperativa a proprietà divisa, che chiedeva di sapere se il termine dei cinque anni successivi all’acquisto dell’abitazione, entro il quale non è possibile rivendere l’immobile pena la decadenza dai benefici “prima casa” (prevista dalla Nota II-bis, punto 4, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986^[1]), debba intendersi decorrente dalla data del rogito definitivo d’acquisto o da quella, precedente, di assegnazione della medesima abitazione da parte della cooperativa.

Tale momento, secondo l’Agenzia delle Entrate, comincia a decorrere dalla data del rogito, tenuto conto che la cooperativa rimane proprietaria dell’immobile fino all’assegnazione definitiva al socio, momento in cui si avrà il relativo trasferimento del diritto di proprietà.

Infatti, l’art.98 del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165 (Testo Unico delle Disposizioni sull’edilizia popolare ed economica) stabilisce che il socio della cooperativa, a seguito dell’assegnazione in via provvisoria, vanta sull’immobile, oltre al possesso (“*ius possidendi*”), anche il diritto ad acquistarne la proprietà. Quindi, fino al momento dell’assegnazione definitiva al socio (che si avrà solo con il rogito notarile), proprietaria dell’immobile rimane la cooperativa^[2].

Inoltre, come già chiarito dalla Corte di Cassazione con la Sentenza n. 1196/2000, ai fini delle agevolazioni “prima casa”, è la data di registrazione della compravendita che “*segna la nascita della possibilità (e del dovere) dell’ufficio di acclarare la non spettanza del beneficio, richiedendo il versamento della maggiore somma dovuta in applicazione dell’aliquota ordinaria*”.

Pertanto, qualora l’abitazione sia ceduta entro il quinquennio successivo al rogito notarile d’acquisto, il socio decade dalle agevolazioni “prima casa”^[3], dovendo pertanto versare la differenza tra l’imposta ordinaria (IVA al 10%, o registro al 7%) e quella ridotta applicata in sede d’acquisto, maggiorata della sanzione pari al 30% di tale differenza e degli interessi.

^[1] Nota II bis, all’art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986

«(omissis)

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all’imposta sul valore aggiunto, 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 e quella risultante dall’applicazione dell’aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell’articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall’alienazione dell’immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all’acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.».

^[2] Come precisato anche dalla Corte di Cassazione, con la Sentenza n. 4626/2007, in base alla quale “*l’assegnazione dell’alloggio al socio non può di per sé spiegare alcun effetto traslativo senza la successiva stipula del contratto di mutuo individuale, perché essa attribuisce esclusivamente un diritto di godimento ...*”.

[3] Fatta salva l'ipotesi in cui, entro un anno dalla vendita, si proceda all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale (*cfr.* Nota II-bis, punto 4, all'art.1, della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. 131/1986, riportata nella precedente nota 1).

1253-Risoluzione Ministeriale n. 67-E del 17 marzo 2009.pdf [Apri](#)