

COMPRAVENDITE

Mancata vendita entro l'anno

In caso di inottemperanza dell'obbligo di alienazione dell'immobile preposseduto entro un anno dall'acquisto del nuovo immobile, previsto dal comma 4-bis dell'articolo 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986 (agevolazione "prima casa") sono applicabili le procedure indicate nelle risoluzioni nn. 105/E/2011 e 112/E/2012?

➔ Si rammenta che con le richiamate risoluzioni, n. 105 del 2011 e n. 112 del 2012, sono state indicate le procedure che possono essere seguite dal contribuente che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di acquisto della "prima casa di abitazione" per comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate ed evitare l'applicazione della sanzione amministrativa ovvero, corrispondere la misura ridotta, beneficiando dell'istituto del ravvedimento operoso.

In particolare, con la risoluzione n. 105/E del 2011, è stata esaminata l'ipotesi di mancato trasferimento della residenza, nel termine di 18 mesi, nel comune in cui è sito l'immobile acquistato. In tale sede, è stato chiarito che qualora risulti ancora pendente il termine di 18 mesi, l'acquirente può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, presentando apposita istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto; in tal caso, sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni. Decorso il termine di 18 mesi, si verifica la decadenza dall'agevolazione; in tal caso, il contribuente sarà tenuto anche alla corrispondenza delle sanzioni ma potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, dell'istituto del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione. Analoghe considerazioni sono state svolte con la successiva ris. n. 112/E del 2012, in relazione all'ipotesi di vendita dell'immobile acquistato

con le agevolazioni entro il successivo quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno. I principi affermati con le richiamate risoluzioni devono ritenersi applicabili anche con riferimento alla nuova previsione di cui al comma 4-bis della nota II-bis) posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al Tur, che consente l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" anche nell'ipotesi in cui il contribuente sia già in possesso di altro immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" a condizione, comunque, che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita per l'acquisto del nuovo immobile. Analogamente alle fattispecie esaminate con le richiamate risoluzioni, anche la nuova previsione collega il verificarsi della decadenza al mancato rispetto di un impegno da parte dell'interessato. Coerentemente con i principi già resi, il contribuente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto potrà, entro l'anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile, e conseguentemente richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi. Nel diverso caso in cui sia decorso l'anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile preposseduto, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta e ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30 per cento. In presenza delle condizioni previste dall'articolo 13 del decreto legislativo n. 472 del 1997, l'istante potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

Agevolazione «prima casa»

L'articolo 1, comma 55, della Legge di Stabilità 2016 estende l'agevolazione "prima casa" al contribuente che, già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni, acquisti un nuovo immobile, a condizione che proceda all'alienazione della casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto. Si chiede di conoscere se può fruire dell'agevolazione anche un soggetto già proprietario nel comune di una casa non acquistata con l'agevolazione che intende effettuare l'acquisto di una abitazione sita nel medesimo comune, impegnandosi a vendere entro un anno la casa preposseduta.

➔ L'acquisto di una abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente è già titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la "prima casa", non può beneficiare di tali agevolazioni, anche se l'acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l'immobile preposseduto. La nuova previsione inserita nella Nota II-bis dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al Testo unico dell'imposta di Registro consente, infatti, di derogare alle condizioni stabilite dalla citata Nota, nel solo caso in cui l'acquirente riulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa". Nel diverso caso in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato senza godere delle suddette agevolazioni, il contribuente non potrà acquistare un nuovo immobile agevolato sito nel medesimo Comune in quanto non verrebbe rispettata la condizione stabilita dalla lettera b) della Nota II-bis) che impone all'acquirente di dichiarare di non possedere, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.