

Roma, 01 febbraio 2008

OGGETTO: Agevolazione prima casa – credito d'imposta - pertinenza.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 è stato esposto il seguente

QUESITO

Il notaio istante rappresenta di essere stato incaricato di stipulare un atto avente ad oggetto l'acquisto di un garage che sarà destinato dagli acquirenti a pertinenza di un appartamento acquistato con atto registrato il 6 settembre 1982.

Gli acquirenti, preliminarmente, intendono procedere alla vendita di un posto auto, acquistato in data 5 giugno 2003, con i benefici prima casa.

Ciò premesso, il notaio istante chiede se, relativamente all'acquisto del garage, possa applicarsi l'agevolazione c.d. 'prima casa' e fruire del credito di imposta previsto dall'articolo 7, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il notaio ritiene che l'atto di acquisto del garage possa beneficiare dell'agevolazione c.d. prima casa, in quanto lo stesso diverrà pertinenza dell'unità abitativa degli acquirenti, nonché del credito d'imposta.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'agevolazione c.d. 'prima casa' è disciplinata dalla nota II-bis, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131, la quale prevede l'applicazione dei benefici fiscali agli "*atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso ed agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse*".

In merito ai requisiti ed alle condizioni da soddisfare per godere dell'agevolazione "prima casa", si rinvia alle precisazioni fornite dalla scrivente nei documenti di prassi amministrativa (consultabili nel sito www.agenziaentrate.it), con particolare riferimento alle circolari 1 marzo 2001, n. 19 e 12 agosto 2005, n. 38.

Atteso ciò, si osserva che il comma 3 della nota II-bis stabilisce, altresì, che: "*Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato (...).*"

Il successivo comma 4 prevede che: *“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.”*

Infine, l'articolo 7, comma 1, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, dispone che: *“Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è 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. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso(...).”*

Dalla ricostruzione normativa operata emerge che il regime agevolativo cd. "prima casa" può essere applicato, ricorrendone le condizioni, all'atto di acquisto di case di abitazioni non di lusso ed alle relative pertinenze, anche se acquistate con atto separato.

Il trasferimento dell'immobile acquistato con le predette agevolazioni, prima del decorso di cinque anni dalla data dell'atto, comporta la decadenza dal regime di favore fruito.

La decadenza dal beneficio non opera qualora, entro un anno dall'alienazione effettuata nel quinquennio, si proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale (comma 4 della citata nota II-bis).

Inoltre, in forza della disposizione recata dall'art. 7 della legge n. 448 del 1998, viene riconosciuto un credito d'imposta qualora, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione "prima casa", venga acquistata un'altra casa di abitazione non di lusso, beneficiando dello stesso regime di favore.

Si evidenzia, in proposito, che, sia in ordine alla conferma dell'agevolazione "prima casa" di cui al comma 4 della nota II-bis, più volte citata, sia in ordine alla possibilità di fruire del credito d'imposta, il requisito essenziale è che il riacquisto riguardi un altro immobile abitativo.

Più precisamente, il comma 4 della nota II-bis precisa che l'acquisto deve riguardare un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Il legislatore ha, quindi, inteso agevolare concrete utilizzazioni di immobili acquistati come abitazione in relazione alle necessità della famiglia, e non meri progetti di future sistemazioni. (Corte di Cassazione 21 dicembre 1998, n. 12737).

Pertanto, nell'ipotesi di vendita nel quinquennio dell'immobile agevolato, l'acquisto di un bene diverso dalla casa da destinare ad abitazione principale non soddisfa le condizioni poste dalla norma per la conferma dell'agevolazione "prima casa".

Ciò posto, si deve escludere la conferma del beneficio nell'ipotesi prospettata dall'interpellante, che riguarda il riacquisto di un box da destinare a pertinenza della casa di abitazione.

La decadenza dal beneficio "prima casa" comporta il mancato riconoscimento del credito d'imposta di cui all'art. 7 della legge n. 448 del 1998 (v. circolare n. 38 del 2005), in quanto requisiti essenziali per fruire del credito in parola è che agli atti di acquisto degli immobili, (quello acquistato e rivenduto e quello acquistato successivamente), competa il regime agevolato di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR.

In conclusione, in base alle precisazioni di cui sopra, si ritiene che nella fattispecie in esame si verifichi la seguente situazione:

- a) il trasferimento della pertinenza acquistata con atto registrato il 5 giugno 2003, prima del decorso del quinquennio, comporta la decadenza dell'agevolazione fruita, non operando, a salvaguardia della stessa, il comma 4 della nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della tariffa, parte 1, allegata al TUR;
- b) l'atto di acquisto di altra pertinenza non potrà beneficiare del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998;
- c) l'atto di acquisto della pertinenza potrà, invece, beneficiare dell'agevolazione "prima casa" qualora ricorrano i presupposti previsti dal comma 3 della predetta nota II-bis.

La risposta di cui alla presente viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del DM 26 aprile 2001, n. 209.