

Risposta n. 409

OGGETTO: decadenza agevolazioni prima casa

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, Signor XXX, rappresenta di aver venduto con riserva della proprietà alcuni immobili il cui pagamento del prezzo è stato dilazionato in dodici rate con acquisto da parte del compratore del diritto di proprietà sugli stessi a seguito del pagamento dell'ultima rata, avente scadenza 1° dicembre 2019.

L'interpellante afferma che gli immobili, oggetto di vendita, erano stati acquistati il 4 dicembre 2015, usufruendo delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1, nota 2-bis della *Tariffa*, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR). Pertanto era consapevole di non poterli rivendere prima che fossero trascorsi 5 anni dall'acquisto; ciò in quanto sarebbe incorso nella decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui ha usufruito, salvo il riacquisto, entro un anno dalla vendita, di un altro immobile da destinare ad abitazione principale.

Poiché l'istante riferisce che l'atto di compravendita è stato ricevuto dal notaio in data 18 ottobre 2018 e registrato il 29 ottobre 2018, ma il trasferimento effettivo è

avvenuto il 1° ottobre 2019 con il pagamento dell'ultima rata del prezzo pagata dall'acquirente, rappresenta la necessità di individuare la data effettiva di cessione della proprietà.

Ciò al fine di conoscere il momento dal quale decorre il termine di un anno, previsto dalla norma fiscale sopra richiamata, per il riacquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale ed allo scopo, quindi, di non perdere le agevolazioni per l'acquisto della prima casa, anche con riferimento al nuovo acquisto.

Inoltre, chiede di conoscere se alla eventuale decadenza dalle agevolazioni fruitive, consegua anche la decadenza dalle agevolazioni fiscali relative alle imposte sostitutive sul mutuo estinto il 1° ottobre 2019.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che *"poiché l'effetto traslativo della proprietà dei beni si verifica solo dopo il pagamento dell'ultima rata del prezzo, la data di decorrenza dell'anno solare entro il quale addivenire al riacquisto di altro immobile da destinare ad abitazione principale, usufruendo delle agevolazioni fiscali c.d. 'prima casa' deve essere individuata in tale momento, non avendo rilevanza, a tal fine, il momento di stipula dell'atto notarile di vendita"*.

A sostegno della soluzione interpretativa prospettata, pone alcune motivazioni quali ad esempio, che *"dal punto di vista pratico, solo dopo il pagamento dell'ultima rata di prezzo, la parte venditrice è messa nella condizione di poter riacquistare altra casa"* perché solo allora sarà in possesso della somma necessaria per un nuovo acquisto. Inoltre, l'interpellante sostiene che poiché la norma fiscale di riferimento utilizza il termine *"trasferimento"* esso avverrà solo successivamente al pagamento dell'ultima rata del prezzo.

L'istante osserva che *"il legislatore dell'articolo 27 del TUR abbia stabilito che la vendita con riserva di proprietà, non si considera vendita sottoposta a condizione"*

sospensiva, al fine del pagamento dell'imposta, non significa che lo stesso valga in caso di decadenza dalle agevolazioni prima casa, essendo diversa la ratio delle due norme".

L'istante, inoltre, sostiene che qualora fosse ritenuto ancora proprietario dell'immobile da rivendere *"laddove volesse acquistare una nuova casa, non sarebbe in grado di dichiarare di non essere proprietario di altra abitazione"*.

Infine, richiama la risoluzione 30 gennaio 2009, n. 29 e la risposta all'istanza d'interpello n. 296 del 2019 che, anche se riferite alle imposte sul reddito, sembrerebbero sintomatiche del fatto che l'amministrazione finanziaria consideri la vendita con riserva di proprietà ai fini fiscali una vendita che si perfeziona con il pagamento dell'ultima rata di prezzo.

In merito, invece, al quesito con il quale l'interpellante chiede di conoscere se alla eventuale decadenza dalle agevolazioni fruite, consegua anche la decadenza dalle agevolazioni fiscali relative alle imposte sostitutive sul mutuo estinto il primo ottobre 2019, lo stesso non fornisce alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1 della Tariffa - parte prima- allegata al DPR 26 aprile 1986, n.13, prevedendo l'applicazione dell'imposta di registro, tra l'altro, per gli atti *traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere*", stabilisce che *"Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis"* imposta si applica con l'aliquota del 2%.

La nota 4 dell'articolo in commento stabilisce che *"In caso 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. (...).

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".

Con riferimento alla vendita degli immobili con il pagamento del prezzo a rate l'articolo 1523 del codice civile dispone che *Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna".*

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, tale tipologia di contratto è disciplinata dall'articolo 27, comma 3 del DPR n. 131 del 1986 che stabilisce *Non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore".*

Ne consegue che, ai fini dell'imposta di registro, per tale tipologia di atto di vendita si deve ritenere che **l'effetto traslativo si verifichi immediatamente**, sicché l'imposta di registro deve essere corrisposta in misura proporzionale, al momento della registrazione dell'atto.

In ordine alla corretta interpretazione della citata disposizione, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 13315 del 29 maggio 2013 ha affermato che *a ratio di questa previsione comunemente si rinviene nel fatto che, in questo tipo di vendita, l'effetto traslativo dipende da una condotta dell'acquirente e non già dal verificarsi di un evento estraneo alla volontà delle parti, tanto che la vendita con riserva di proprietà è accomunata, nel trattamento fiscale, agli «atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore. Il che significa, ha precisato questa Corte, che ai fini della legge*

di registro, diversamente dalla disciplina civilistica, il contratto in questione produce l'immediato trasferimento della proprietà all'acquirente» (Cass. 21 maggio

1998, n. 5075)".

Per le suesposte considerazioni, nella fattispecie in esame, si può ritenere, diversamente da quanto affermato dal contribuente, che il decorso dell'anno per il riacquisto di altra abitazione da adibire a prima casa non può essere conteggiato, a far data dal 1° ottobre 2019 (momento in cui è avvenuto l'effetto traslativo della proprietà dei beni, verificatosi solo dopo il pagamento dell'ultima rata del prezzo) ma detto termine debba coincidere con l'atto di compravendita ricevuto dal notaio XXX *in data yyy, repertorio zzz, registrato a JJJ* ".

Resta inteso che anche nell'ipotesi in esame avrebbe potuto trovare applicazione la nota 4-*is* all'articolo 1 della citata Tariffa allegata al TUR secondo cui *"L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4"* Da ultimo si segnala che la risoluzione 30 gennaio 2009, n. 28 e la risposta all'istanza di interpello n. 296 del 2019, richiamate dall'istante, riguardano il diverso ambito applicativo delle imposte sul reddito.

Infine, relativamente al quesito con il quale l'interpellante chiede di conoscere se alla decadenza dalle agevolazioni fruite, consegua anche la decadenza dalle agevolazioni fiscali relative alle imposte sostitutive sul mutuo estinto il primo ottobre 2019, si osserva che l'articolo 20, comma 4 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, prevede che l'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici di cui all'articolo 1, quinto periodo, della Tariffa, parte I, annessa al TUR *in caso di decadenza dai benefici stessi per (...) trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni*

dalla data del loro acquisto, provvede, nel termine decadenziale di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca dei benefici medesimi, a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva di cui al terzo comma dell'articolo 18 e quella di cui al primo comma dello stesso articolo, nonché a irrogare la sanzione amministrativa nella misura del 30 per cento della differenza medesima"

Ciò posto si ritiene che con la decadenza dalle agevolazioni fruite per l'acquisto degli immobili il contribuente, che abbia stipulato un contratto di mutuo avvalendosi delle agevolazioni *prima casa*", incorra anche nella decadenza dalle agevolazioni fiscali relative alle imposte sostitutive sul mutuo.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)