

Quando scatta l'agevolazione

LE REGOLE GENERALI


LO SCONTO

L'agevolazione prima casa consiste generalmente nell'applicazione dell'imposta di registro con aliquota ridotta del 2% o con l'Iva ridotta al 4% per gli atti di compravendita soggetti a Iva



LE CONDIZIONI

In seguito alle modifiche dettate con la legge di Stabilità 2016 è possibile vendere la casa acquistata in precedenza con l'agevolazione prima casa entro 12 mesi dal nuovo acquisto

I CASI POSSIBILI - Le chance di applicare l'agevolazione prima casa per un contribuente che intende acquistare un'abitazione

	SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL CONTRIBUENTE	TRATTAMENTO TRIBUTARIO DELL'ACQUISTO PRECEDENTE	TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL NUOVO ACQUISTO
LA CASA NELLO STESSO COMUNE	È già proprietario di una casa nello stesso Comune in cui si trova la casa che intende acquistare	Acquistata con l'agevolazione prima casa	Spetta l'agevolazione prima casa se la casa precedentemente acquistata viene alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto
LA VECCHIA CASA SENZA BONUS	È già proprietario di una casa nello stesso Comune in cui si trova la casa che intende acquistare	Non acquistata con l'agevolazione prima casa	L'agevolazione prima casa spetta solo se la casa precedentemente acquistata viene alienata prima del nuovo acquisto
LA CASA IN UN ALTRO COMUNE	È già proprietario di una casa ubicata in un Comune diverso da quello in cui si trova la casa che intende ora acquistare	Acquistata con l'agevolazione prima casa	Spetta l'agevolazione prima casa se la casa precedentemente acquistata viene alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto
LA VECCHIA CASA IN UN ALTRO COMUNE	È già proprietario di una casa ubicata in un Comune diverso da quello in cui si trova la casa che intende ora acquistare	Non acquistata con l'agevolazione prima casa	Spetta l'agevolazione prima casa e la casa precedentemente acquistata può non essere alienata
NESSUN'ALTRA CASA POSSEDUTA	Non è proprietario di nessuna casa	—	L'agevolazione prima casa spetta in tutti i casi, fermo restando il rispetto dei requisiti generali

LE NOVITÀ 2017 / 06

Prima casa

LO SCONTO SU IVA E REGISTRO
LE CONDIZIONI D'ACCESSO
IL CREDITO D'IMPOSTA

IL LIMITE GENERALE

Se un'altra unità blocca lo sgravio

■ Quando l'acquirente possiede già altre abitazioni, ai fini dell'agevolazione prima casa occorre distinguere tra diverse situazioni.

Anzitutto, l'agevolazione spetta anche a chi sia già proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la stessa agevolazione, a patto che quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

L'agevolazione non spetta a chi compra una casa ubicata in un Comune in cui abbia già la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione prima casa), anche se la vende entro un anno dal nuovo acquisto. In

quest'ultimo caso, l'unico rimedio è vendere la "vecchia" casa di sua proprietà prima del nuovo acquisto (anche un solo minuto prima, ma prima).

Per fare chiarezza tra le diverse situazioni in cui ci si può trovare, occorre dunque distinguere tra i seguenti casi:

- se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione prima casa, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro i 365 giorni successivi al nuovo acquisto agevolato;
- se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con

l'agevolazione prima casa, in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà (né prima né dopo il nuovo acquisto agevolato);

- se il contribuente sia già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione prima casa, ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TRASFERIMENTO E RIVENDITA

La forza maggiore esclude la decadenza

■ L'argomento che attualmente è la maggior fonte di decisioni giurisprudenziali in tema di agevolazione prima casa è senz'altro quello della rilevanza, o meno, della forza maggiore. Vale a dire (secondo la definizione che ne dà la Cassazione: si veda ad esempio la sentenza 1392/2010) l'evento sopravvenuto al contratto, non fronteggiabile dal contribuente, imprevedibile, inevitabile e non imputabile al contribuente stesso.

Di forza maggiore si parla essenzialmente in due situazioni.

Il cambio di residenza

Il caso più frequente è quello del contribuente che non riesce a trasferire la propria residenza entro 18 mesi nel Comune in cui è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato (per ottenere l'agevolazione prima casa occorre risiedere o lavorare nel Comune ove si trova l'abitazione acquistata con il beneficio fiscale; in mancanza, occorre andarci a risiedere entro 18 mesi dal rogito). Può dunque egli esimersi dalla decadenza dall'agevolazione adducendo l'impedimento causato da una situazione di forza maggiore? La risposta varia a seconda delle diverse situazioni prese in esame dai giudici.

La vendita nei cinque anni

Meno frequente, ma non meno rilevante sotto il profilo delle ricadute per il contribuente, è il caso di chi si trovi a dover vendere la casa, appunto per forza maggiore (si pensi al militare trasferito per ragioni di servizio), prima del decorso di un quinquennio dalla data del rogito d'acquisto: la legge, infatti, prescrive che perde l'agevolazione chi vendi la casa prima del decorso di cinque anni dalla data del rogito agevolato.

La giurisprudenza e la prassi amministrativa (si veda la tabella a fianco) sono state oltremodo ondivaghe sul punto.

Il tema si pose per la prima volta in occasione del terremoto dell'Umbria, caso nel quale venne riconosciuta l'esimente della forza maggiore a vantaggio di chi non trovava una residenza a causa della distruzione provocata dal sisma.

Da lì in avanti vi è stato un fitto e disordinato susseguirsi di decisioni positive o negative sul punto della rilevanza della forza maggiore: tanto è vero che, con riferimento alla medesima situazione prospettata dal contribuente (si pensi al caso dei lavori in corso nell'edificio acquistato o dello stato locativo o di

occupazione abusiva dell'immobile acquistato) si sono registrate opinioni contrastanti.

La Suprema corte

Anche la Cassazione ha fatto la sua parte: dopo una serie di decisioni che hanno preso in esame i singoli casi concreti (decidendo per la configurabilità, o meno, della forza maggiore nelle situazioni esaminate), è intervenuta la sentenza 2616/2016 che pareva aver messo la pietra tombale sulla questione, decidendo che qualora l'acquirente domandi l'agevolazione prima casa, impegnandosi a stabilire la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi successivi all'acquisto, «il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suo indicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente». In altre parole, la Cassazione ha sostenuto che se il legislatore avesse voluto dar rilievo a eventi di interruzione o di sospensione del termine di 18 mesi, l'avrebbe espressamente sancito.

Senonché la Cassazione è repentinamente tornata sui suoi passi, ammettendo di nuovo la rilevanza della forza maggiore: riconoscendone la ricorrenza in tre sentenze (la 2777 e la 8351 del 2016 e la 6076/2017) e invece negandola in un altro caso (la 678/2017).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ECCEZIONE

Alla regola della decadenza dal bonus prima casa se non si vende prima (o entro un anno dal rogito) la "vecchia" abitazione c'è una nuova eccezione: il terremoto. Con la risoluzione 107/2017 del 1° agosto scorso le Entrate hanno ammesso l'agevolazione se la casa ancora di proprietà è stata dichiarata inagibile per effetto del sisma. In particolare, l'Agenzia ha specificato che l'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta al proprietario di un altro immobile acquistato già fruendo dello stesso beneficio, se il primo immobile non è più idoneo per cause oggettive ed imprevedibili, come appunto, il terremoto. A sancire l'inagibilità deve essere l'ordinanza del sindaco e se questa viene revocata «resta comunque acquisito il beneficio goduto dal contribuente per il nuovo immobile». (R.Lu.)

Le situazioni possibili

I casi in cui i giudici e la prassi hanno riconosciuto la forza maggiore nell'ambito della "prima casa"
Legenda: ● Sì; ● No

Evento	Rilevanza della forza maggiore	Fonte
Terremoto dell'Umbria	●	Risoluzione 35/E/2002
Morte del contribuente	●	Rm 260369/1991 Cassazione 797/2000
Sciatalgia del contribuente	●	Ctr Bolzano 39/2006
Grave stato di salute del contribuente	●	Ctr Puglia, 21/10/2015
Malattia del figlio del contribuente	●	Ctr Lombardia 44/2013
Acquisto di un immobile in corso di costruzione, da parte di contribuente rimasto privo di risorse finanziarie per completare i lavori	●	Ctr Abruzzo 44/2008
Contribuente privato della libertà personale per il fatto di esser stato arrestato	●	Ctp Savona 105/2011
Acquisto di una quota di comproprietà e non dell'intera proprietà	●	Cassazione 16082/2014
Separazione coniugale	●	Cassazione 8620/2014
Infiltrazioni di acqua	●	Risoluzione 140/E/2008; Ctr Lazio 168/2007
Ritardo del Comune nel rilascio delle autorizzazioni edilizie e del certificato di abitabilità	●	Ct Centrale 3241/1995; Cassazione 4800/2015
Ritardo del Comune nel rilascio del certificato di residenza	●	Ctr Umbria 92/2010
Vizi di costruzione scoperti dopo l'acquisto	●	Ctp Verbania 4/2009
Pendenza di procedura di sanatoria per abusi edilizi	●	Cassazione 20066/2005
Stato locativo o di occupazione abusiva dell'immobile acquistato	●	Ct Centrale 1497/1996; Ctr Toscana 3/9/2015; Ctr Lombardia 2220/2016
Impedimento derivante dal luogo di svolgimento del proprio lavoro da parte dell'acquirente	●	Cassazione 4714/2003; 7764/2014; 13177/2014
Militare trasferito per ragioni di servizio	●	Ctp Salerno 49/1998
Acquisto di un diritto (quale la nuda proprietà) che non attribuisce la facoltà di adibire il bene acquistato ad abitazione dell'acquirente	●	Ctp Treviso 24/2009
Lavori in corso nell'edificio oggetto di acquisto agevolato	●	Ctr Roma 368/2007 Cassazione 8351/2016
Ritrovamento reperti archeologici	●	Ctr Sicilia 45/2011; Cassazione 17249/2013; Ctr Lombardia 556/2014; Cassazione 5015/2015
Smottamenti nel sedime del fabbricato	●	Cassazione 14399/2013
Contribuente immesso in regime di "casa integrazione"	●	Cassazione 19247/2014
Ritardo del tribunale nell'emanazione di decreto di trasferimento	●	Cassazione 678/2017
La forza maggiore non è in alcun modo invocabile	●	Cassazione 6076/2017
La forza maggiore (non provata nel caso di specie) è rilevante	●	Cassazione 2616/2016
La forza maggiore (non provata nel caso di specie) è rilevante	●	Cassazione 2777/2016

LE USCITE DELLA SETTIMANA

Dal 7 all'11 agosto

OGGI

Prima casa

MARTEDÌ 8 AGOSTO

Voluntary disclosure

La procedura di collaborazione volontaria per i capitali all'estero e le somme «domestiche»

MERCOLEDÌ 9 AGOSTO

Donazioni e liberalità

La fiscalità e la disciplina applicabile agli atti a titolo gratuito su immobili, denaro e altri beni

GIOVEDÌ 10 AGOSTO

I contratti derivati

Come cambiano le regole per contabilizzare gli strumenti finanziari delle imprese

VENERDÌ 11 AGOSTO

Merci e magazzino

Insidie contabili e fiscali nel trattamento delle scorte e dell'inventario in azienda

IN EDICOLA E
IN LIBRERIA

Aspenia
Rivista di Aspen Institute Italia
diretta da Maria Dassù

Europa francese, Parigi europea
Il populismo è morto... anzi no
Il nostro futuro africano

E-BOOK DISPONIBILE SU WWW.SHOPPING24.IT E SUI PRINCIPALI STORE ONLINE

GRUPPO 24ORE

Per informazioni e abbonamenti tel. 02.30300600 oppure www.shopping24.it

