

Risposta n. 4/2022

OGGETTO: Agevolazione 'prima casa' .

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

QUESITO

L'istante, attualmente residente in X, rappresenta che in data y del 2020, acquistava nel citato Comune una porzione di un fabbricato per civile abitazione e un terreno di pertinenza.

Per l'acquisto di detti immobili l'istante richiedeva l'applicazione dell'agevolazione per la "*prima casa*" e, a tal fine, dichiarava di voler stabilire, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza nel comune predetto.

L'istante fa presente che, dopo la stipula del rogito ed il trasferimento nell'alloggio in questione, la convivente, già con gravi problemi di salute e di disabilità fisica che ne condizionano totalmente la mobilità, subiva un notevole peggioramento, al punto tale che si rendeva indispensabile il trasferimento in un'altra abitazione maggiormente confacente alle necessità e cure della suddetta.

Ciò posto, l'istante riferisce che «si vedeva costretto a rinunciare alle agevolazioni di legge previste per la "*prima casa*" di cui aveva fatto richiesta» e

pertanto richiedeva all'ufficio dell'Agenzia delle entrate la riliquidazione delle imposte pagate. L'istante eseguiva, quindi, il pagamento della maggior somma dovuta in data z del 2021.

Tuttavia, l'istante riferisce che i gravi problemi di salute della compagna sono ulteriormente peggiorati e che potrebbero aumentare con una nuova "*rilocalizzazione abitativa*" e che l'abitazione in oggetto si presenta maggiormente confacente.

Ciò premesso, l'istante chiede se sia possibile «*riottenere le agevolazioni "prima casa"*», richieste ed ottenute nel rogito del 2020, «*sempre per lo stesso stabile indicato nel rogito in cui attualmente ha la residenza*».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R 26 aprile 1986, n. 131, prevede l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento, ai fini dell'imposta di registro, per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-bis al citato articolo 1.

Tra le condizioni prescritte per beneficiare dell'agevolazione "*prima casa*", la citata Nota, alla lettera a) stabilisce «*che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza (...). La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto*».

Pertanto, per fruire dell'agevolazione "*prima casa*" occorre, tra l'altro, che

l'acquirente abbia o si impegni ad ottenere la residenza nel comune in cui intende acquistare l'immobile abitativo. La dichiarazione dell'acquirente di volere stabilire la residenza nei diciotto mesi è prevista dalla legge a pena di decadenza dall'agevolazione.

Con la risoluzione del 31 ottobre 2011, n. 105/E, è stato chiarito che in linea di principio deve escludersi che il soggetto acquirente, che abbia reso la dichiarazione in atto di possedere i requisiti prescritti dalla norma di cui alla Nota II-bis, possa in data successiva rinunciare alle agevolazioni "*prima casa*" fruite.

Tuttavia, con il citato documento di prassi, è stata riconosciuta la possibilità per l'acquirente, in considerazione della peculiarità della condizione prevista dalla lettera a) della citata Nota II-bis, il cui verificarsi dipende da un comportamento che il contribuente dovrà porre in essere in un momento successivo all'atto, di revocare la dichiarazione di intento, formulata nell'atto di acquisto medesimo, laddove lo stesso si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali.

Invero, come evidenziato nella citata risoluzione, la dichiarazione resa risulterà mendace e, pertanto, si realizzerà la decadenza dall'agevolazione, solo qualora, decorsi i diciotto mesi, il contribuente non abbia proceduto al cambio di residenza.

In tale situazione si è trovato l'istante che, prima dello scadere del termine dei 18 mesi, ha presentato all'Ufficio presso il quale l'atto è stato registrato un'istanza di revoca della dichiarazione d'intento espressa in atto di voler trasferire la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato ed ha chiesto la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione.

A seguito della presentazione dell'istanza, l'Ufficio ha proceduto alla riliquidazione ed all'emissione di apposito avviso di liquidazione dell'imposta dovuta oltre che degli interessi legali calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto di compravendita, cui è seguito il relativo versamento, senza applicazione delle sanzioni.

Alla luce della peculiarità della procedura in esame, che comporta l'emissione da

parte dell'Ufficio di un apposito avviso di liquidazione esclusivamente al fine di quantificare le imposte e gli interessi dovuti, senza applicazione delle sanzioni, e di "*perfezionare*" la revoca della dichiarazione d'intenti manifestata nell'atto ai fini dell'agevolazione, a seguito di istanza del contribuente, si ritiene possibile la presentazione di una "revoca" della precedente istanza di riliquidazione, purché risulti in ogni caso integrata la condizione di cui alla lettera a) della Nota II-bis, avuto riguardo all'atto originario di compravendita.

Nel caso di specie, dalla documentazione allegata alla presente istanza d'interpello emerge che l'istante ha provveduto a trasferire la propria residenza nel Comune in cui è sito l'immobile, successivamente alla revoca della dichiarazione d'intenti, ma comunque prima del decorso del termine di 18 mesi dalla data di acquisto.

Resta fermo, in ogni caso, il rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla Nota II-bis oggetto di apposita dichiarazione in atto (v. di impossidenza di una abitazione sita nel medesimo comune dell'immobile che si intende acquistare e di novità nella fruizione dell'agevolazione).

L'Ufficio competente provvederà, altresì, a monitorare il rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla citata Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, quali, ad esempio, l'ipotesi di eventuale rivendita infraquinquennale dell'immobile.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)