

13/10/2024

Sconto prima casa e cessione nel quinquennio, benefici salvi solo col riacquisto del titolo di proprietà

Di Redazione

In sede di acquisto dell'abitazione principale, a determinate condizioni, l'acquirente può fruire delle agevolazioni "prima casa" che accordano la **riduzione delle imposte di registro**, ipotecarie e catastali dovute sull'immobile da rogare. Ai fini dell'imposta di registro, tale agevolazione si traduce nella possibilità di applicare il prelievo fiscale con aliquota del 2%.

Lo sconto fiscale è riconosciuto se:

- l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha, o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza;
- nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare o contitolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso, nuda proprietà e abitazione su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

Il comma 4, della Nota II-bis, art.1 Tariffa, Parte prima, allegata al D.p.r. 131/1986 (TUR), prevede che il **trasferimento dell'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione "prima casa", prima del decorso del termine di cinque anni** dalla data dell'atto di acquisto, comporti la decadenza dall'agevolazione frutta, con conseguente obbligo versare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte.

L'agevolazione è quindi salva a patto che il contribuente non alieni l'immobile acquistato per almeno cinque anni dalla data dell'atto di acquisto. Tuttavia, è prevista la possibilità di conservare l'agevolazione se, **entro un anno dall'alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio, si proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale**.

Nella recente **Risposta all'interpello n. 192/2024**, è stato chiarito che il riacquisto deve riferirsi alla proprietà dell'immobile. Il caso prospettato dal contribuente paventava invece la possibilità di usufruire nuovamente dei benefici "prima casa" per l'acquisto dell'usufrutto dell'immobile.

A tal riguardo, l'Amministrazione ha **confermato la decadenza nelle ipotesi di acquisto di titoli diversi dalla proprietà**, richiamando quanto sancito dalla **Corte Costituzionale con l'ordinanza 9 febbraio 2009, n. 46**, nella quale si esclude la possibilità che l'acquisto (successivo) si possa perfezionare con atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione. La Consulta spiega infatti che il legislatore ha concepito una fattispecie del tutto diversa da quella di accesso all'agevolazione, stabilendo non una reiterazione dell'agevolazione, ma un'eccezione alla regola della decadenza di tali benefici.

A corroborare tale assetto di regole anche la Corte di Cassazione, nell'ordinanza n. 11221/2020, in cui si chiarisce che, a differenza della fattispecie da cui origina l'accesso al beneficio (il primo acquisto

dell’immobile con beneficio prima casa), la norma non estende espressamente il suo ambito di applicazione anche agli altri acquisti di diritti reali di godimento, limitandosi a prevedere il riacquisto di un immobile da destinare ad abitazione principale.

Pertanto, **non si può condividere la soluzione auspicata dal contribuente istante, il quale riteneva di poter usufruire nuovamente dei benefici “prima casa” per l’acquisto del diritto di usufrutto totale e di poter utilizzare il credito d’imposta** per pagare l’imposta di registro dovuta sul nuovo atto e, per la parte che residua, in diminuzione dell’Irpef dovuta nella dichiarazione dei redditi. La decadenza, chiarisce l’Amministrazione, comporta anche il mancato riconoscimento del credito d’imposta (articolo 7, comma 1, legge n. 448/1998).