

Risposta n. 310

OGGETTO: agevolazione 'prima casa'

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

QUESITO

L'istante, residente a X, fa presente di aver acquistato, in data 29 aprile 2019, un appartamento sito in X, fruendo delle agevolazioni 'prima casa'. L'istante è, inoltre, cointestatario con il coniuge, residente all'estero, per una quota personale pari al 90 per cento, di altro immobile sito in Y, precedentemente acquistato nel 2008, avvalendosi anche per tale acquisto delle agevolazioni 'prima casa'.

L'istante è consapevole dell'obbligo di alienazione del primo immobile entro un anno dal nuovo acquisto, come stabilito dal comma 4 bis della Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 13 (TUS) e che in mancanza della suddetta alienazione sono applicabili le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, la sanzione e gli interessi (comma 4, Nota II-bis).

Al riguardo rappresenta che l'adempimento di tale obbligo è stato ostacolato dalla situazione in essere causata dalla pandemia da coronavirus, che ha impedito la

vendita dell'abitazione.

La contribuente chiede, quindi, se a seguito dell'emanazione del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, sia sospeso anche tale adempimento, ipotizzando comunque la sussistenza di una causa di forza maggiore.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, qualora tale fattispecie non rientri tra quelle disciplinate dal decreto-legge n. 18 del 2020, ritiene che la mancata alienazione dell'immobile pre-posseduto causata dalla pandemia da corona virus configuri una causa di forza maggiore. In subordine, la contribuente, che intende comunque vendere l'immobile, chiede la sospensione dell'applicazione della sanzione e degli interessi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' di abitazione sono disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 del 1986. Tale disposizione stabilisce l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni previste dalla citata Nota.

Ai sensi del comma 4-bis della medesima, l'agevolazione trova applicazione anche per *"gli 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 si*

applica quanto previsto dal comma 4."

Pertanto, il contribuente incorre nella decadenza dalle predette agevolazioni fiscali in relazione al nuovo acquisto, se non vende entro l'anno l'abitazione agevolata pre-posseduta, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché di una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte e degli interessi.

Con riferimento al quesito in esame, si fa presente che, successivamente alla presentazione della presente istanza, è stato emanato il decreto-legge dell'8 aprile 2020, n. 23 (cd. 'decreto liquidità', "Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali") che ha, tra l'altro, disciplinato, all'articolo 24, la sospensione dei termini dell'agevolazione 'prima casa'.

Ai sensi del citato articolo 24 "I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020".

Con la Circolare del 13 aprile 2020, n.9, al paragrafo 8, sono stati forniti chiarimenti in merito alla sospensione dei termini entro i quali effettuare taluni adempimenti al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione 'prima casa' per coloro che ne hanno usufruito.

In particolare, è stato chiarito che la norma, con lo scopo di impedire la decadenza dal beneficio, attese le difficoltà nella conclusione delle compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone, dovute all'emergenza epidemiologica da COVID-19, dispone la sospensione, nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il

31 dicembre 2020, dei termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio 'prima casa' e ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della 'prima casa'. I predetti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Tra i termini oggetto di sospensione, è compreso il termine di 1 anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici 'prima casa' (comma 4-bis, della citata Nota II-bis).

Premesso quanto sopra, nella fattispecie rappresentata dall'istante, poiché l'immobile sito in X è stato acquistato in data 29 aprile 2019 e il termine per l'alienazione dell'immobile pre-posseduto scadeva in data 29 aprile 2020, si ritiene che la contribuente possa fruire del periodo di sospensione dei termini previsto dal citato articolo 24 del decreto-legge, n. 23 del 2020.

Pertanto, il termine per la suddetta alienazione riprenderà a decorrere dal 1 gennaio 2021.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)