

Prima casa, come rimediare in caso di decadenza dall'agevolazione

Perdere l'agevolazione prima casa perché non si possono mantenere gli impegni assunti è possibile. Tuttavia, comunicarlo spontaneamente salva dalle sanzioni. Vediamo come rimediare.

Possono godere dell'agevolazione prima casa coloro che acquistano immobili appartenenti alle seguenti categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile); A/3 (abitazioni di tipo economico); A/4 (abitazioni di tipo popolare); A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare); A/6 (abitazioni di tipo rurale); A/7 (abitazioni in villini); A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi). Non sono invece ammesse, le agevolazioni relative ad immobili appartenenti alle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

L'agevolazione prima casa è disciplinata, in relazione all'imposta di registro, dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Dpr 131/1986. In campo Iva, invece, è la Tabella A n. 21, Parte II, allegata al Dpr 633/1972, che rimanda in toto alle condizioni contenute proprio nella nota II-bis all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al Dpr 131/86;

Il beneficio consiste nel versamento delle c.d. "imposte d'atto" in misura agevolata ed in particolare:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva:
 - imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (anziché del 9%)
 - imposta ipotecaria fissa di 50 euro
 - imposta catastale fissa di 50 euro
- se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva:
 - Iva ridotta al 4% (invece che 10%)
 - imposta di registro fissa di 200 euro
 - imposta ipotecaria fissa di 200 euro
 - imposta catastale fissa di 200 euro

Le condizioni da rispettare per ottenere i benefici prima casa

Per ottenere le agevolazioni quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività.

Attenzione

Il residente estero, che acquista un immobile in Italia con le agevolazioni prima casa, può non ottemperare all'obbligo di mettere la residenza nel comune dove ha comprato l'immobile solo al ricorrere di queste più stringenti condizioni:

- deve essersi trasferito all'estero per motivi di lavoro
- deve essere stato residente in Italia per almeno 5 anni prima di trasferirsi all'estero
- l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa deve essere ubicato nel comune dove l'acquirente, alternativamente, è nato, o vi ha risieduto (prima del trasferimento all'estero) o vi ha lavorato

- l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa". Questa ultima condizione, a partire dall'1 gennaio 2016, può non essere soddisfatta al momento dell'atto, purché l'acquirente alieni la "vecchia" prima casa entro 1 anno dal "nuovo" acquisto agevolato (articolo 1, comma 55, legge 208/2015).

Le cause di decadenza

Alla luce dei predetti requisiti, riepiloghiamo sinteticamente qui di seguito le cause di decadenza dall'agevolazione:

- l'aver reso nell'atto di acquisto una dichiarazione mendace in relazione ai requisiti agevolativi, come ad esempio non aver trasferito la residenza entro 18 mesi dal rogito (comma 4, nota II-bis);
- il trasferimento, per atto a titolo oneroso o gratuito, degli immobili acquistati con i benefici prima casa prima del decorso di 5 anni dalla data del loro acquisto, salvo che si proceda entro

1 anno da tale rivendita, all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale (comma 4, nota II-bis);

- la mancata alienazione, entro 1 anno dal rogito, dell'immobile preposseduto ed acquistato con i benefici "prima casa" (comma 4-bis nota II-bis).

La decadenza dei benefici prima casa, in caso di inerzia del contribuente che ne ha beneficiato, determina l'emissione di un avviso di rettifica e liquidazione da parte dell'Agenzia delle entrate con la richiesta delle maggiori imposte derivanti dalla compravendita, degli interessi e della sanzione nella misura del 30% delle imposte stesse.

Come rimediare in caso di decadenza, l'invio dell'istanza

Cosa può fare chi, avendo beneficiato dell'agevolazione prima casa, si rende conto di non poter più rispettare o di non aver rispettato una delle condizioni richieste per l'accesso all'agevolazione?

I rimedi esistono e consistono nella compilazione di un'apposita istanza da inviare all'Agenzia delle entrate, nella quale colui che ha beneficiato dell'agevolazione dichiara l'impossibilità di rispettare una o più condizioni.

Compilando l'istanza, il contribuente chiede, sempre ed in ogni caso, di liquidare la maggiore imposta dovuta e i relativi interessi e, a seconda dei casi, chiederà alternativamente che:

- vengano escluse le sanzioni;
- venga applicato il ravvedimento operoso, di cui all'articolo 13 del Dlgs 472/1997.

La possibilità di escludere le sanzioni dipende esclusivamente dal momento in cui si invia l'istanza:

- se la richiesta di riliquidazione viene trasmessa prima del termine di decadenza dall'agevolazione (ad esempio prima del decorso dei 18 mesi per il trasferimento della residenza o prima del termine annuale successivo alla rivendita dell'immobile entro i 5 anni o prima del termine annuale per vendere l'immobile preposseduto al momento dell'acquisto per il quale si è goduto dell'agevolazione prima casa) allora è possibile chiedere all'agenzia delle Entrate ricalcolare le imposte escludendo le sanzioni;
- se invece la richiesta di liquidazione viene trasmessa dopo il termine decadenziale, allora in questo caso nell'istanza potrà essere richiesta, unitamente al ricalcolo delle imposte, l'applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso per ottenere la riduzione delle sanzioni ma non la totale esclusione delle stesse.

I casi

In tutti i casi, così facendo, si evita l'avviso di liquidazione da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Fatte tutte queste premesse, si possono individuare sei differenti "casi" che possono essere oggetto dell'istanza.

Caso 1): non è ancora trascorso il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza

In questo caso l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto ha la possibilità di revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile e di chiedere la riliquidazione dell'imposta.

Presentando la citata istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, l'ufficio riliquiderà le imposte relative all'atto di compravendita e notificherà l'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto, senza applicare le sanzioni.

Caso 2) il contribuente lascia trascorrere il termine di 18 mesi senza trasferire la residenza

In questo caso si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa". Il contribuente ha comunque la possibilità di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione, presentando l'istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto e richiedendo la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione dell'istituto del ravvedimento con conseguente applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

L'ufficio riliquiderà l'atto registrato e notificherà con avviso di liquidazione l'imposta dovuta, gli interessi e la sanzione in misura ridotta.

Caso 3) il contribuente vende l'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di 5 anni, manifestando l'intenzione di non acquistare un'altra abitazione prima che sia trascorso un anno dalla vendita

In questo caso il contribuente può chiedere, presentando l'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliquidazione dell'imposta. In questo modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente pagherà la differenza tra l'imposta versata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre agli interessi.

Caso 4) il contribuente vende l'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di 5 anni e fa trascorrere dodici mesi senza riacquistare un'altra abitazione e non comunica nei dodici mesi all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione

In questo caso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento, può comunque avvalersi del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni inviando l'istanza, come sopra già indicato.

*Caso 5) il contribuente **non venderà entro un anno** dal nuovo acquisto agevolato l'abitazione precedentemente acquistata con i benefici "prima casa" e comunica all'Agenzia tale intenzione*

Come nei casi 1) e 3) il contribuente può chiedere, attraverso l'istanza da inviare all'ufficio competente, la riliquidazione dell'imposta; così facendo non scatta alcuna sanzione: il contribuente pagherà la differenza tra l'imposta versata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre agli interessi.

*Caso 6) il contribuente **non ha venduto entro un anno** dal nuovo acquisto agevolato l'abitazione precedentemente acquistata con i benefici "prima casa"*

Come nei casi 2) e 4), se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento, l'acquirente può comunque avvalersi del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni inviando l'istanza.