

CONVEGNO "ABITARE NEL RISPARMIO"

del 20 ottobre 2017

(nell'ambito del programma della Regione Lombardia
finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico -
ripartizione 2015)

AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA

La casa da tempo consolidato è oggetto di prelievo tributario da parte dello Stato e degli enti territoriali locali, sia al momento dell'acquisto (imposta registro e/o IVA, ipotecaria, catastale) che durante il periodo in cui il contribuente gode del bene (IRPEF e addizionali, IRES, IRAP, IMU, TARI).

Ci limitiamo a considerare le agevolazioni fiscali per l'acquisto, da parte di una persona fisica, di un bene primario quale è la c.d. prima casa. Un elevato numero di italiani (80% circa delle famiglie) risiede in immobile di sua proprietà, pertanto la platea dei contribuenti interessati è notevole.

Come noto le imposte gravanti sull'acquirente di un immobile uso abitativo sono:

- Venditore privato o impresa con vendita esente da IVA: Imposta di registro 9% ipotecaria € 50,00 catastale € 50,00
- Venditore impresa con vendita soggetta a IVA: IVA 10% (22% per immobili A/1, A/8 e A/9), registro € 200,00, ipotecaria € 200,00 catastale € 200,00.

Ricordo che la base imponibile se il bene è assoggettato all'IVA è il prezzo della cessione. Scatta invece il meccanismo del prezzo-valore se assoggettato all'imposta di registro in misura proporzionale, la base imponibile è la rendita catastale rivalutata del 5% per il coefficiente 120 (anche sulle pertinenze).

La base imponibile se il bene è assoggettato all'IVA è il prezzo della cessione.

Agevolazioni prima casa

Venditore privato o impresa con vendita esente da IVA: Imposta di registro 2% ipotecaria € 50,00 catastale € 50%

Venditore impresa con vendita soggetta a IVA: IVA 4% imposta di registro € 200,00, ipotecaria € 200,00 catastale € 200%.

La base imponibile se il bene è assoggettato all'IVA è il prezzo della cessione. Scatta invece il meccanismo del prezzo-valore se assoggettato all'imposta di registro in misura proporzionale, ma la base imponibile è la rendita catastale rivalutata del 5% per il coefficiente **110**.

Quali i requisiti per avere tali benefici.

- Categoria catastale di appartenenza: A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11, con esclusione A/1 (abitazione tipo signorile, A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici). Originariamente la disciplina faceva riferimento al D.M. Lavori Pubblici 2 agosto 1969 ossia immobili non di lusso, oggi esclusivamente alle suddette categorie catastali ex D.lgs 21-11-2014 n. 175.
- Localizzazione dell'abitazione: nel comune in cui l'acquirente risiede o se residente in altro comune deve trasferirvi la residenza entro 18 mesi dalla registrazione del contratto.
- Oppure l'immobile deve trovarsi nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (lavorativa, studio, sportiva). O nel comune in cui ha sede il proprio datore di lavoro se l'acquirente si è dovuto trasferire all'estero per ragioni di lavoro. O in qualunque comune d'Italia se l'acquirente è cittadino italiano emigrato all'estero.
- La residenza nel comune non è richiesta per appartenenti alle Forze Armate, o di Polizia.
- Non essere proprietario (nemmeno per quote, comunione) né titolare di diritto reale (uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà) di altro immobile sito nel comune in cui si intende effettuare l'acquisto con i benefici prima casa.

Con la legge di stabilità anno 2016 è stata data la possibilità al contribuente che nel passato avesse già usufruito dei benefici prima casa, di acquistare o ricevere a titolo gratuito (successione o donazione) altro immobile con i benefici prima casa, purché entro l'anno la precedente casa sia venduta entro l'anno dall'acquisto. Ma se entro l'anno il contribuente si accorge di non potere assolvere l'impegno assunto con il nuovo atto di acquisto potrà richiedere la riliquidazione delle imposte senza sanzioni.

Le agevolazioni si perdono se:

- L'abitazione è alienata prima del decorso dei cinque anni dalla data dell'acquisto a meno che entro un anno non riacquisti altro immobile da adibire a residenza principale.
- Mancato trasferimento della residenza nel comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto.
- Entro l'anno dell'acquisto non è venduto l'immobile quello già posseduto per il quale si erano avuti i benefici prima casa.

In caso di dichiarazione originariamente mendace o di mendacio sopravvenuto l'Amministrazione ha il potere di revoca del beneficio fiscale (Cass. Sez. U. sentenza 1196/2000 su distinzioni tra mendacio originario e sopravvenuto). Il mendacio originario delle dichiarazioni rese all'atto di acquisto comporta la revoca

del beneficio concesso per insussistenza dei requisiti già al momento della dichiarazione con conseguente applicazione delle imposte di registro o IVA, ipotecaria, catastale nella misura ordinaria ed irrogazione di una sanzione pari al 30%, oltre interessi.

Il mendacio per fatto sopravvenuto comporta invece la decadenza del beneficio che è concesso in sede di registrazione, ma risolutivamente condizionato al concretizzarsi del proposito enunciato nell'atto notarile (Cass. 20376/2006, 10014/2009). Ciò comporta il recupero. Richiamiamo l'art. 6 comma 5 D.lgs 472/1997 che ha introdotto in materia di principi sanzionatori che *“non è punibile chi ha commesso il fatto per forza maggiore”*.

Il contenzioso innanzi le Commissioni Tributarie in materi di benefici fiscali prima casa riguarda normalmente il mendacio sopravvenuto, ossia il contribuente sostiene che non ha rispettato gli impegni presi per fatto di forza maggiore. Ad es. il mancato trasferimento della residenza poiché l'immobile oggetto di ristrutturazione non è stato ultimato, ritardi del Comune nel rilasciare la residenza, eventi familiari di vario tipo. Tale principio di forza maggiore é stato interpretato dall'Ufficio come un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato, un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, non imputabile alla parte obbligata, o un evento inevitabile ed imprevedibile; ad es. quando l'immobile successivamente all'acquisto era stato dichiarato inagibile e inabitabile per terremoto o successive infiltrazioni d'acqua. In tal senso Cass. 14399/2013 per lavori di ristrutturazione dell'immobile sospesi dalla Sovrintendenza per il rinvenimento di reperti archeologici. Più permissiva ci pare, la Cassazione 19561/2012 nell'esigenza di eseguire interventi minimi di adeguamento dell'abitazione -impianto elettrico e di quello di riscaldamento. Ma successivamente la Cassazione ha assunto posizioni più rigide (n. 7067/2014; 13177/2014) La 48/2015 ha escluso che i ritardi nel rilascio delle autorizzazioni edilizie siano causa di forza maggiore, il contribuente è onerato dalla rigorosa prova della non imputabilità degli eventi impedienti (Cass.7337/2015). Anche in materia di mancato trasferimento della residenza la Cassazione (2616/2016) ha stabilito che il trasferimento è onere dell'acquirente da esercitare entro il termine dei 18 mesi a pena di decadenza.

Invece il termine di decadenza per l'Amministrazione è di tre anni per l'imposta registro, ipotecaria e catastale, decorrenti dal giorno della registrazione (Cassazione Sezioni Unite 1196/2000) ex art. 36 DPR 131/1986. Ai fini IVA ex art. 57 DPR 633/1972 l'esercizio dell'azione accertatrice deve avvenire entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione.

In caso di controversia come noto la giurisdizione ex DLGS 564/1992 è delle Commissioni Tributarie, di quella provinciale per il primo grado, con l'obbligo della preventiva mediazione ex art. 17 bis per le controversie di valore inferiore a €

20.000,00 (valore da riferirsi alle sole imposte o in caso di sole sanzioni alle stesse senza conteggiare interessi).

Mauro Bolla