



Nel caso di cessione del fabbricato, sia per atto tra vivi che mortis causa, si possono presentare, come vedremo nel capitolo, diverse problematiche di carattere fiscale di un certo rilievo come, ad esempio, la decadenza dai benefici per agevolazioni «prima casa», il credito d'imposta previsto in caso di successivo riacquisto e all'eventuale plusvalenza da cessione tassabile che può venirsi a creare in determinate casi in capo al contribuente.

In quest'ultimo caso, in particolare, la pressione fiscale che grava sul privato può anche essere molto significativa, dunque, per quanto possibile, è importante prevenirla o quantomeno cercarne di contenerla.

1. La decadenza dai benefici per agevolazioni «prima casa» in caso di cessione per atto tra vivi e *mortis causa*

Si decade dalle agevolazioni fiscali «prima casa» (con conseguente recupero delle maggiori imposte e relative sanzioni) nel caso in cui l'abitazione acquistata in regime di favore venga trasferita, a titolo oneroso o gratuito, **entro cinque anni dalla data dell'acquisto**.

La *ratio* di tale norma sta nel fatto che il limite dei cinque anni per la rivendita è stato posto come limite entro il quale le compravendite si intendano speculative e, come tali, non giustificabili ai fini dell'attribuzione delle agevolazioni «prima casa» che hanno, invece, l'intento di agevolare l'acquisto della prima casa non a fini speculativi.

Nel caso di decadenza, qualora l'atto di acquisto originario sia stato soggetto ad **imposta di registro** (in misura agevolata con aliquota del 3%) e ad imposte ipotecarie e catastali (in misura fissa), sono dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, ossia: imposta di registro al 7% ed imposte ipotecarie e catastali rispettivamente al 2% e all'1% che andranno, dunque, versate per differenza rispetto a quanto precedentemente versato nonché una sovrattassa pari al 30 % delle stesse imposte.

IN PRATICA

Se un contribuente **ha acquistato un fabbricato** con rendita catastale pari ad euro 1000 con le agevolazioni «prima casa» applicando il regime del «prezzo valore».

In sede di acquisto, dunque, ha versato:

- base imponibile = $1000 \times 115,50 = 115.500$;
- imposta di registro = $115.500 \times 3\% =$ euro 3.465;
- imposta ipotecaria = euro 168;
- imposta catastale = euro 168;
- imposte totali = euro 3.801.



Nel caso in cui lo stesso contribuente decida di **rivendere il fabbricato** prima del decorso di cinque anni, decadrà dalle agevolazioni di cui ha goduto in sede di acquisto e l'imposta sarà rideterminata nei seguenti termini:

- base imponibile = $1000 \times 126 =$ euro 126.000;
- imposta di registro = $126.000 \times 7\% =$ euro 8.820;
- imposta ipotecaria = $126.000 \times 2\% =$ euro 2.520;
- imposta catastale = $126.000 \times 1\% =$ euro 1.260;
- imposta totali = euro 12.600.

Dunque, il contribuente dovrà versare la differenza d'imposta rispetto a quanto già versato in sede di acquisto, ossia euro 8.799.

Su tale importo dovrà anche versare una sovrattassa pari al 30% sulle maggiori imposte dovute oltre agli interessi di mora.

Nel caso in cui l'atto originario di acquisto, invece, sia stato **soggetto all'imposta sul valore aggiunto**, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% della differenza medesima. Anche in questo caso sono dovuti gli interessi di mora.

Tuttavia è previsto che tale decadenza non si verifichi qualora il contribuente, **entro un anno dall'alienazione** (effettuata prima del decorso del quinquennio) del fabbricato acquistato con i benefici, proceda **all'acquisto di altro fabbricato da adibire a propria abitazione principale**.

È, inoltre, opportuno sottolineare che, affinché non si decada dalle agevolazioni, è necessario che il contribuente, che ha trasferito il fabbricato acquistato in regime di favore prima del decorso dei cinque anni dalla data di acquisto, oltre ad acquistare entro un anno dall'alienazione altro fabbricato, provveda anche ad adibirlo a propria *abitazione principale*.

La carenza di **scadenze predeterminate** per l'attuazione del proposito abitativo dell'acquirente comporta che quest'ultimo debba attenersi a parametri di ragionevolezza e di buona fede, in quanto la concreta utilizzazione del fabbricato può essere



L'Agenzia delle Entrate ha chiarito, con Risoluzione n. 66 del 3 maggio 2004, che per evitare la decadenza occorre procedere alla stipulazione di un atto con effetti reali (quale il contratto di compravendita), per effetto del quale si acquisti la proprietà di un nuovo fabbricato, mentre non è sufficiente stipulare un contratto preliminare di vendita di un fabbricato, in quanto tale atto non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo.



sia immediatamente successiva al contratto di compravendita, ma può anche implicare un certo lasso di tempo, correlato alle circostanze del caso di specie.

Ad esempio, il termine può variare da un **tempo minimo** occorrente per il trasloco ad un tempo maggiore che sia richiesto da eventuali lavori di ristrutturazione ad un termine ancora più lungo imposto da una momentanea indisponibilità del bene per effetto di temporanei diritti di godimento costituiti sul fabbricato a favore di terzi.

Nel caso in cui, al fine di non decadere dall'agevolazione, si intenda acquistare un **terreno** con intenzione di costruirvi sopra un fabbricato da destinare ad abitazione principale, si ritiene che per non incorrere nella decadenza dal beneficio «prima casa» non sia sufficiente l'acquisto entro un anno del solo terreno, essendo necessario che, entro l'anno dall'alienazione, venga ad esistenza anche il fabbricato destinato ad abitazione principale, pur non essendo necessario che lo stesso sia ultimato.



È importante a questo proposito ribadire la differenza tra i concetti di «abitazione principale» e «prima casa»: in sede di acquisto, infatti, al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste, come già sopra illustrato, devono sussistere una serie di circostanze ma non è necessario che, nel fabbricato oggetto di trasferimento, ponga la propria residenza l'acquirente che può invece trasferirla o lasciarla in un qualsiasi altro fabbricato purché sito nello stesso Comune. Per contro, una volta acquistato il fabbricato, in caso di rivendita nel quinquennio, l'acquirente, per non perdere le agevolazioni di cui ha già goduto, dovrà riacquistare un fabbricato destinato a diventare invece sua dimora abituale.

F.A.Q.

Qualora, nel quinquennio dall'acquisto, sia rivenduta una pertinenza, ad esempio un garage, per la quale in sede di acquisto si è usufruito dei benefici «prima casa» perché di pertinenza appunto di un fabbricato con tutte le caratteristiche richieste per godere delle agevolazioni, si può decadere dai benefici?

Non si può evitare la decadenza ricomprando entro un anno dall'alienazione altro garage da destinare a pertinenza del medesimo fabbricato.

In tal senso si è espressa una recente Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate, la n. 30/E del 1 febbraio 2008, che ha proposto una serie di interessanti interpretazioni, relative al caso di successivo riacquisto di un'autorimessa dopo averne venduta un'altra che era stata acquistata con il beneficio della «prima casa».

In particolare, la Risoluzione precisa che in tal caso il contribuente può beneficiare di nuovo dell'agevolazione «prima casa» per l'acquisto dell'altra autorimessa sempre da destinarsi a pertinenza del fabbricato.



Ma, qualora la vendita della prima autorimessa intervenga prima del quinquennio dall'acquisto originario, il successivo riacquisto dell'autorimessa non potrà evitare la decadenza dai benefici «prima casa» di cui il soggetto ha goduto per il primo acquisto e lo stesso non potrà neanche beneficiare del credito d'imposta di cui all'art. 7 comma 1 del legge 448/1998 che si originerebbe per l'acquisto effettuato entro un anno dalla vendita.

Infatti, la condizione per evitare la decadenza dai benefici «prima casa» e per ottenere il credito d'imposta è che il riacquisto sia relativo ad altra unità immobiliare a destinazione abitativa.

Anche nel caso in cui un soggetto abbia usufruito dei benefici «prima casa» in sede di successione, può decadere dalle agevolazioni qualora, entro cinque anni dall'acquisto, venda il fabbricato medesimo, senza procedere all'acquisto, entro un anno, di altro fabbricato destinato ad abitazione principale.

F.A.Q.

Cosa accade se si decade dalle agevolazioni «prima casa» per aver rivenduto nei cinque anni dall'acquisto senza ricomprare entro l'anno un fabbricato da destinare ad abitazione principale?

Nell'ipotesi della domanda il credito dell'Agenzia delle Entrate per il recupero della maggior imposta accertata gode di un privilegio speciale sul fabbricato stesso per cui, qualora non dovesse essere soddisfatto dal soggetto che è decaduto dall'agevolazione vendendo il fabbricato, graverà comunque sul fabbricato e il nuovo proprietario, al fine di evitare le conseguenze derivanti da tale iscrizione, sarà costretto a pagare l'imposta in luogo del precedente proprietario.

Ad evitare di trovarsi in tale situazione, in sede di acquisto si consiglia di accertare la situazione del venditore e qualora si possa presentare tale rischio è opportuno accantonare un apposito deposito, solitamente presso il notaio rogante, di una somma di denaro a garanzia di una eventuale imposizione di maggior valore.

2. Il credito d'imposta sul successivo riacquisto

Per coloro che, **entro un anno dalla vendita del fabbricato** per cui hanno usufruito dei benefici «prima casa», provvedono ad **acquistare, a qualsiasi titolo, un'altra unità immobiliare con i requisiti «prima casa»**, è previsto un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.



L'**ammontare** di tale credito in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova unità immobiliare che rappresenta dunque un limite massimo.

IN PRATICA

Nel caso in cui, in sede di **primo acquisto agevolato**, il contribuente abbia versato un'imposta di registro agevolata pari ad euro 4.000, il credito d'imposta di cui potrà usufruire in caso di secondo riacquisto agevolato di «prima casa» entro l'anno sarà fino a concorrenza di tale importo. Ma qualora, per tale secondo acquisto, l'imposta di registro dovuta abbia un importo inferiore, ad esempio, sia pari ad euro 3.500, allora, il credito d'imposta dovrà rimanere entro tale limite massimo di euro 3.500.

Il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati.

Imposta di registro pagata sul primo acquisto «prima casa» = euro 4.000

Imposta di registro da pagare sul secondo acquisto «prima casa» = euro 3.500

Credito d'imposta = euro 3.500

Il credito d'imposta, come anche specificato nella Circolare Ministeriale n. 19 del 1° marzo 2001, non spetta al soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal *de cuius* con le agevolazioni prima casa.

Il credito d'imposta, dunque, non compete a favore di coloro che:

- abbiano alienato un fabbricato acquistato con l'aliquota ordinaria, senza cioè fruire dell'agevolazione «prima casa»;
- abbiano alienato un fabbricato pervenuto per successione o donazione;
- acquisiscano un fabbricato non avente le caratteristiche richieste per usufruire dei benefici; quindi coloro che nell'acquisto del fabbricato non usufruiscono ovvero decadano dal beneficio della aliquota agevolata;
- coloro nei cui confronti, per il precedente acquisto, non sia stata confermata, in sede di accertamento, l'agevolazione «prima casa» sulla base della normativa vigente alla data dell'atto, ancorché sia pendente un procedimento contenzioso sulla specifica questione; il perfezionamento della fattispecie giuridica che consente il riconoscimento del credito non risulta in tale ipotesi completamente realizzato, intervenendo soltanto con il passaggio in giudicato della sentenza che conclude il giudizio instaurato.



F.A.Q.

Come può essere utilizzato il credito d'imposta?

È, innanzitutto, escluso l'utilizzo in diminuzione dell'IVA dovuta sull'acquisto del secondo fabbricato; il contribuente può utilizzare tale credito in vari modi:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentarsi successivamente al nuovo acquisto, ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24.

Il credito d'imposta o l'eccedenza non utilizzata in compensazione non è rimborsabile.

Per fruire di tale credito è necessario che il contribuente **manifesti la propria volontà** con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo fabbricato, specificando se intende utilizzarlo o meno in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Pertanto, l'atto di acquisto del secondo fabbricato dovrà contenere, oltre alle solite dichiarazioni previste dalla tariffa, l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito.

IN PRATICA

Sarà, pertanto, necessario:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto del fabbricato sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto fabbricato sia stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione cd. «prima casa», rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo;
- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sul fabbricato alienato, produrre le relative fatture;
- indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

L'omessa manifestazione di volontà del contribuente nell'atto di riacquisto di un immobile non comporta la perdita del diritto di utilizzare il credito in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base a dichiarazione successiva al nuovo acquisto.



3. La plusvalenza da cessione del fabbricato e la sua tassazione

Secondo la disposizione contenuta al comma 1, lettera b), dell' articolo 67 del D.P.R. 917/1986 (il testo unico delle imposte sui redditi) costituiscono **redditi diversi** le plusvalenze realizzate attraverso la cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquistati per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. È previsto anche che, in caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorra dalla data di acquisto da parte del donante.

La plusvalenza in oggetto è rappresentata dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta ed il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. In particolare, è precisato che per gli immobili acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

Affinché si **realizzi**, quindi, una **plusvalenza tassabile** è necessario che:

- l'immobile sia stato ceduto a titolo oneroso e, cioè, tramite compravendita, permuta, conferimento in società, e così via;
- l'immobile non deve essere stato acquisito tramite atti di successione;
- l'immobile sia stato ceduto entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione alla data di alienazione del bene, indipendentemente dal momento in cui avviene il pagamento del corrispettivo;
- l'immobile non sia stato utilizzato dal cedente o dai suoi familiari, ossia coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado, per la maggior parte del periodo come abitazione principale.



Con la Risoluzione n. 105/E del 21.05.07, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la norma di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del testo unico delle imposte sui redditi è stata introdotta al fine di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili poste in essere con finalità speculative.

In particolare, la finalità speculativa delle cessioni in discussione si presume dalla circostanza che l'arco temporale che intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a cinque anni.

Per quanto riguarda la **tassazione** di questa plusvalenza, a decorrere dal 1° gennaio 2006, è possibile optare per un sistema alternativo di tassazione rispetto a quello previsto dall'art. 67, comma 1, lett. b), del testo unico delle imposte sui redditi.



La legge finanziaria 2006 ha introdotto, con riguardo alle plusvalenze immobiliari di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b) del testo unico delle imposte sui redditi, la facoltà per il cedente di richiedere al notaio rogante, all'atto della cessione, l'applicazione di **un'imposta sostitutiva** dell'imposta sul reddito pari al 12,50%.

Tale percentuale è stata elevata al **20 %** per i contratti stipulati a decorrere dal 3 ottobre 2006. Il notaio, ricevuta espressa richiesta da parte del cedente, applicherà sulla plusvalenza l'imposta sostitutiva e provvederà al versamento della stessa, ricevendo la provvista dal venditore, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla stipula dell'atto).

La tassazione sostitutiva, comunque, non si applica alle plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del testo unico delle imposte sui redditi, se le stesse costituiscono redditi di capitale ovvero se sono conseguite:

- nell'esercizio di arti o professioni;
- nell'esercizio di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.

Il notaio, inoltre, è tenuto a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi a dette cessioni. Per consentire quest'ultimo adempimento è stato predisposto un apposito modello approvato con provvedimento del 12 gennaio 2007.

Il modello deve essere compilato in relazione a un solo cedente e ad un solo immobile.

IN PRATICA

Si pensi ad un soggetto che intende vendere un fabbricato acquistato meno di cinque anni fa e mai adibito ad abitazione principale dello stesso soggetto o dei suoi familiari.

Supponendo che:

- prezzo di cessione = euro 100.000;
 - costo di acquisto del fabbricato = euro 80.000;
- la plusvalenza sarà pari ad euro 20.000.

Il soggetto cedente può optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, nel qual caso, il cedente dovrà versare al notaio:

$$\text{imposta sostitutiva} = 20.000 \times 20\% = 4.000$$

Qualora, invece, il cedente non intenda optare per tale tipo di tassazione, si applicano le ordinarie regole di tassazione della plusvalenza che andrà a cumularsi, nell'ambito dei redditi diversi, agli altri redditi del soggetto cedente e sarà così assoggettata ad IRPEF con le aliquote progressive previste.

