

L'INTERVENTO DEL NOTARIATO

29 febbraio 2016 ore 06:00

Nuova agevolazione per l'acquisto prima casa: molte luci, un'ombra

di **Fabio Ghiselli - Dottore Commercialista e Revisore legale, Vice Presidente del CTF ANDAF**

In relazione alla nuova disposizione agevolativa per l'acquisto della prima casa, prevista dalla legge di Stabilità 2016, qualora l'acquirente decida di non procedere più alla vendita dell'immobile pre-posseduto dopo l'acquisto agevolato, dovrebbe essere consentita la presentazione di un'istanza all'Ufficio per chiedere la riliquidazione dell'imposta assoluta in sede di registrazione dell'acquisto, all'aliquota ordinaria, evitando l'applicazione delle sanzioni. Lo suggerisce il Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n. 5-2016/T. Sarebbe un atto dovuto, alla luce del fatto che l'Agenzia delle Entrate ha ammesso tale procedimento anche nel caso di mancato riacquisto entro l'anno a seguito dell'alienazione infra quinquennale, benché tale fatto dipenda da un mero comportamento volontario e consapevole.

La nuova disposizione agevolativa per l'acquisto dell'abitazione "prima casa", introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (art. 1, comma 55, legge n. 208/2015), è stata oggetto di un'ampia disanima interpretativa da parte del Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n. 5-2016/T del 22 gennaio 2016.

Il documento appare pregevole sotto diversi punti di vista, non ultimo sotto l'aspetto della completezza dei temi trattati che, nonostante l'apparenza rappresentata dalla semplicità dell'intervento legislativo, sono in realtà numerosi.

Giova qui ricordare che la norma innanzi citata ha introdotto alla nota *II-bis* all'art. 1, della Tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986, il comma *4-bis*, ai sensi del quale:

"l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli 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".

La versione definitiva contiene anche l'aggiunta per cui

"in mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4".

Come ricordava lo Studio, lo scopo del provvedimento, espresso a chiare lettere dalla relazione tecnica, è quello di rendere "**più elastica** la fruizione dell'**agevolazione** in parola senza determinare variazioni nel numero dei soggetti beneficiari". Infatti, in un mercato immobiliare piuttosto asfittico, anche a causa di una ridotta disponibilità di credito e nonostante la decrescita dei prezzi per alcune fasce di immobili, chi decide di cambiare casa non sempre riesce a vendere il vecchio immobile prima di aver acquistato quello nuovo. Così, a parità di acquisti di nuove "prime case", si sarebbe determinata una **disparità di trattamento** tra coloro che fossero riusciti a vendere prima il vecchio immobile e coloro i quali non ci fossero riusciti.

Uno degli aspetti più significativi della nuova disposizione risiede negli effetti del **mancato verificarsi della vendita del vecchio immobile entro l'anno** dalla data dell'acquisto della nuova prima casa.

La norma appare, a prima vista, inequivocabile nella misura in cui prevede che si applichi quanto previsto dal comma 4, ossia il pagamento dell'imposta nella **misura ordinaria** (o, meglio, della

differenza tra l'aliquota agevolata del 3% e quella ordinaria del 9%), delle sanzioni nella misura del 30% nonché degli interessi di mora di cui all'art. 55 dello stesso decreto.

In realtà, tale disposizione si rivolge espressamente alle fattispecie della **dichiarazione mendace** sull'esistenza delle condizioni di cui alle lettere a), b) e c), e dell'**alienazione** o trasferimento a titolo gratuito dell'immobile acquistato con i benefici della prima casa **prima del decorso del termine di cinque anni** dalla data del suo acquisto. La stessa disposizione, però, si cura di precisare che tali conseguenze non si applicano nel caso in cui, entro il termine di un anno dall'alienazione dello stesso immobile, il contribuente proceda all'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.

Lo studio del Notariato conclude in più passaggi che - nel caso non sia rispettato il nuovo termine di vendita di cui al vigente comma 4-*bis* - si applicherebbe quanto disposto dal comma 4, senza l'esimente di cui all'ultimo periodo appena citato.

Se il dato letterale dell'innovativo comma 4-*bis* sembra non lasciare molto spazio a una soluzione diversa, la conclusione raggiunta non appare pienamente soddisfacente.

Non c'è dubbio che non si possa applicare l'esimente di cui sopra, ma solo perché la struttura della norma nel suo intersecarsi è diversa: il fatto giuridico che provoca la **perdita dell'agevolazione prima casa** di cui il contribuente ha beneficiato, senza ulteriori condizionamenti, sull'originario acquisto si è già realizzato, tale essendo la **vendita infra quinquennale** della stessa casa. Il compimento dell'**acquisto entro l'anno** dalla stessa vendita è previsto quale condizione per evitare la perdita definitiva dell'agevolazione e l'applicazione delle sanzioni, già applicabili, seppur sospese. Ipotesi che sembra apparire diversa da quella introdotta dal nuovo comma 4-*bis*.

Inoltre, l'altra fattispecie sanzionata - la dichiarazione mendace sulla sussistenza delle condizioni previste per l'applicazione dell'agevolazione - è caratterizzata dalla consapevolezza del contribuente di dichiarare il falso (un tempo produttiva di conseguenze penali, costituendo almeno ipotesi di falso ideologico di cui all'art. 483 c.p.), per cui non si vede come tale comportamento non possa essere adeguatamente sanzionato.

Nel caso dell'agevolazione prevista dal nuovo comma 4-*bis*, invece, la **mancata vendita entro l'anno** dall'acquisto, beninteso in presenza di un comportamento fattivo del contribuente in tal senso - in grado di dimostrare, ad esempio, l'attribuzione di uno o più mandati a vendere a una o più agenzie immobiliari a un prezzo di mercato - non si può ritenere dipendente dalla sua volontà ma, semmai, dalle condizioni del mercato stesso e dalla professionalità dell'intermediario.

Soprattutto, non sembra possa essere assimilata alla fattispecie ex comma 4, per le ragioni che ho innanzi tentato di spiegare.

Se, per un verso, non potrebbe essere eccepita una "**causa di forza maggiore**" come definita da numerosi interventi giurisprudenziali della Corte di Cassazione - sulla quale, peraltro, potrebbe sollevarsi più di una obiezione per la ritenuta necessaria sussistenza dei requisiti dell'inevitabilità e della imprevedibilità - per altro verso potrebbe essere richiamata la disciplina sulla decadenza ex art. 2964 e ss. c.c..

Come rilevato in dottrina, la **decadenza** si configura come l'estinzione di un diritto (nel senso più generale) disposta per il mancato esercizio entro il termine stabilito. Più precisamente, la non attività si riferisce allo specifico compimento dell'atto (singolo) previsto dalla legge, come nel caso in esame. Ciò che appare importante sottolineare è che, posto che il soggetto è libero di compiere o meno l'atto, così come di compierlo o meno entro il termine stabilito, il suo mancato e tempestivo compimento non costituisce illecito, in quanto la sua esecuzione non è posta dalla legge come obbligo, per cui, correlativamente, l'estinzione (del diritto) non può costituire una sanzione. Se, viceversa, così fosse, ci troveremmo di fronte alla fattispecie della "decadenza a titolo di pena", e non di decadenza vera e propria. In questo senso si veda Cass. SS.UU., n. 13676 del 2014, e Cass. sez V, n. 2616 del 2016.

Posto che l'effetto estintivo si sostanzia nella risoluzione del diritto sottoposto a decadenza, esso retroagirebbe al momento stesso in cui il diritto stesso è sorto, ossia alla data di stipula dell'atto di acquisto della "nuova" prima casa, ex comma 4-*bis*. In tal caso, semmai, l'Agenzia potrebbe chiedere il versamento degli interessi ex art. 55, D.P.R. n. 131/1986, sulla maggiore imposta pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria e quella agevolata.

Anche se non si nascondono i dubbi sulla loro effettiva debenza a decorrere dalla data della liquidazione dell'imposta principale, per effetto di quanto previsto dal richiamato articolo unico della legge n. 147/1962 (disciplina sugli interessi di mora), con particolare riguardo al comma 2. Nelle condizioni sopra rappresentate, prevedere tout court l'applicazione della sanzione del 30% apparirebbe anche piuttosto illogica, perché potrebbe indurre il contribuente a non assumersi tale rischio per un evento non direttamente dipendente dalla sua capacità e volontà, e a preferire il versamento dell'imposta in misura piena e poi chiedere il rimborso per l'eccedenza rispetto all'aliquota ridotta, una volta realizzata la vendita entro il termine previsto.

O, quantomeno, potrebbe addossare tale **rischio all'intermediario**, prevedendo l'applicazione di una penale corrispondente all'importo preteso dall'erario, nel caso non riesca a concludere la vendita nel tempo stabilito.

Ecco, quindi, che, come suggerisce lo studio del Notariato per l'ipotesi in cui l'acquirente decida di non procedere più alla vendita dell'immobile pre-posseduto dopo l'acquisto agevolato, dovrebbe, a maggior ragione, essere consentita la presentazione di un'istanza all'ufficio per chiedere la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione dell'acquisto di cui al comma 4-*bis*, all'aliquota ordinaria, **evitando l'applicazione delle sanzioni** (così come consentito dall'Agenzia delle Entrate per le ipotesi di mancato trasferimento della residenza della residenza entro i diciotto mesi, nelle risoluzioni n. 105/E/2011 e n. 112/E/2012).

Ciò sarebbe, come detto, un atto dovuto alla luce del fatto che la stessa Agenzia ha ammesso tale procedimento anche nel caso di mancato riacquisto entro l'anno a seguito dell'alienazione infra quinquennale, benché tale fatto dipenda da un mero comportamento volontario e consapevole del contribuente, e nonostante la natura cogente di tale termine (come ritenuto dalla costante giurisprudenza della Corte di Cassazione).

Istanza che potrebbe essere presentata entro il termine di decadenza triennale dell'azione accertatrice dell'Amministrazione finanziaria ex art. 76, DPR 131/1986.

Leggi anche

- [Legge di Stabilità 2016 bonus prima casa allargato](#)
- [Bonus prima casa qual è l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria](#)

Copyright © - Riproduzione riservata