

Risposta n. 192/2024

OGGETTO: Agevolazione "prima casa" – riacquisto diritto di usufrutto – comma 4 della Nota II-bis, articolo 1, Tariffa, Parte I del TUR

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

QUESITO

L'Istante ha acquistato un immobile abitativo, in data xxxx, fruendo dell'agevolazione c.d. "prima casa" di cui alla Nota II-bis all'articolo 1 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. In data yyyy, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, tale immobile è stato ceduto. L'Istante intende, entro un anno, «rilevare, con atto notarile, l'usufrutto totale a titolo oneroso di una abitazione, sita in un comune diverso, da destinare a propria residenza e abitazione principale con piena disponibilità dell'immobile».

Come precisato dall'*Istante*, in sede di documentazione integrativa, «*il riacquisto della "prima casa" potrà riguardare anche l'acquisizione, a titolo gratuito, del diritto di abitazione o usufrutto*».

Ciò posto, l'*Istante* chiede di conoscere:

- se può fruire nuovamente dell'agevolazione "*prima casa*" e del credito d'imposta per il riacquisto, entro un anno, del diritto di abitazione/usufrutto sul nuovo immobile, senza incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita;

- se la parte residua del credito d'imposta, dopo l'acquisto del suddetto diritto, possa essere utilizzata nella dichiarazione dei redditi, in diminuzione dell'IRPEF dovuta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene «*di poter usufruire nuovamente dei benefici "prima casa" per l'acquisto del diritto di usufrutto totale e di poter utilizzare il credito d'imposta per pagare l'imposta di registro dovuta sul nuovo atto e, per la parte che residua, in diminuzione dell'Irpef dovuta nella dichiarazione dei redditi*».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito "*TUR*") prevede, al comma 1, che «*Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:*

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività [...]. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non 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 di cui al presente articolo [...].».

Il comma 4 della citata Nota prevede che «*In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte [...]*», inoltre, prevede che «*Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale*».

In altri termini, il trasferimento dell'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione "*prima casa*", prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'atto di acquisto, comporta la decadenza dal regime di favore fruito.

La perdita del beneficio non opera qualora il contribuente, entro un anno dall'alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio, proceda *«all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale»*.

Al riguardo, si precisa che la condizione prevista dal citato comma 4, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione fruita per il primo acquisto, ovvero *«l'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale»* entro un anno dall'alienazione del precedente immobile agevolato, si realizza soltanto con l'acquisto del diritto di piena proprietà dell'immobile e non con l'acquisto del diritto di usufrutto o di abitazione sul medesimo.

Ai sensi della citata Nota II-bis, comma 1, infatti, l'agevolazione si applica *«agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse»*, mentre, al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione, occorre procedere, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, all'*«acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale»* (cfr. comma 4 della Nota II-bis).

Come chiarito con la risoluzione dell'11 maggio 2015, n. 49/E, richiamata dall'*Istante*, anche *«il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile - entro un anno dall'alienazione - è idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio»*.

Tale conclusione, peraltro, è in linea con quanto affermato dalla Corte Costituzionale con l'ordinanza 9 febbraio 2009, n. 46, secondo la quale *«con il denunciato ultimo periodo del comma 4 della nota II-bis dell'art. 1 della parte I della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, il legislatore ha inteso disciplinare una fattispecie del tutto diversa da quella dell'accesso alle agevolazioni, stabilendo non una reiterazione delle agevolazioni medesime, ma un'eccezione alla regola della decadenza dai tali benefici prevista dal primo periodo dello stesso comma; eccezione che opera esclusivamente nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale»*.

Con la medesima pronuncia, inoltre, la Corte Costituzionale dichiara *«la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'ultimo periodo del comma 4 della nota II-bis dell'art. 1 [...] "nella parte in cui non prevede che, al fine di evitare la decadenza dalle agevolazioni fiscali concesse per il precedente acquisto, l'acquisto di altro immobile si possa perfezionare [...] con atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi" a case di abitazione non di lusso»*.

Come ribadito anche dalla Corte di Cassazione, con l'ordinanza 11 giugno 2020, n. 11221, in riferimento al medesimo comma 4 della Nota II-bis, infatti *«secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità (vedi Sez. V, n. 13346/2016; Sez. V, n. 17148/2018) tale ultima disposizione delinea una fattispecie del tutto diversa da quella dell'accesso alle agevolazioni, stabilendo la regola della decadenza dai benefici prevista dal primo periodo dello stesso comma in presenza di determinate circostanze ed, al tempo stesso, introducendo un'eccezione a tale regola nel caso in cui il contribuente,*

entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale [...]».

In particolare, tale ordinanza afferma che *«A differenza della fattispecie relativa all'accesso al beneficio la norma non estende espressamente il suo ambito di applicazione anche agli acquisti di diritti reali di godimento sul bene, limitandosi a richiedere l'acquisto di un immobile da destinarsi ad abitazione principale»* (cfr. anche Cassazione 3 novembre 2023, n. 30527, ove si afferma che *«questa Corte ha evidenziato come la disciplina dettata per il riacquisto dell'immobile trovi la propria ratio nel fine di favorire l'acquisto della casa di proprietà [...]*» e Cassazione 29 ottobre 2021, n. 30882).

Come sopra chiarito, per "acquisto" deve intendersi l'acquisizione del diritto di proprietà dell'abitazione, pertanto l'acquisto del diritto reale di godimento (di abitazione/usufrutto), di cui alla fattispecie in esame, non integra la fattispecie giuridica prevista dal citato comma 4 di *«acquisto di altro immobile»* e non rappresenta un titolo idoneo ad evitare la decadenza dall'agevolazione fruita.

Tale decadenza comporta anche il mancato riconoscimento del credito d'imposta di cui all'articolo 7, comma 1, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in quanto, come precisato con circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, il credito d'imposta in esame non spetta, tra l'altro, *«se il contribuente è decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto, in quanto ciò comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie e delle sanzioni, anche il recupero del credito eventualmente fruito»* (cfr. anche la circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, secondo la quale *«in tanto compete il credito d'imposta in quanto compete il beneficio c.d. "prima casa"; la decadenza da*

tale agevolazione comporta, pertanto, sia il recupero delle imposte ordinarie sugli atti di trasferimento che il recupero del credito eventualmente utilizzato»).

Si precisa, infine, che l'*Istante* potrà richiedere nuovamente l'agevolazione "*prima casa*", per lo stipulando atto di acquisto del diritto di abitazione/usufrutto di altra abitazione, in presenza dei requisiti e delle condizioni previsti dalla citata Nota II-*bis*, all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)**