

AGEVOLAZIONI FISCALI ABITAZIONE PRINCIPALE

La normativa fiscale prevede che se si possiede una casa acquistata usufruendo delle agevolazioni fiscali per la “*prima casa*”, e successivamente viene rivenduta entro 5 anni dall’acquisto, il beneficio non viene meno se il contribuente acquista, entro un anno un altro alloggio da adibire a propria abitazione principale.

Secondo l’Agenzia delle entrate la casa può essere acquistata anche all’estero, l’importante è che lo stato in cui si trova l’immobile permetta un adeguato scambio di informazioni per gli eventuali controlli, da parte dell’amministrazione finanziaria, sull’effettiva destinazione a dimora principale; inoltre non è necessario che sussistano i requisiti obbligatori richiesti al primo acquisto (es. possesso di altra abitazione nello stesso comune).

Queste sono le precisazioni rese dall’Agenzia delle Entrate nella circolare n. 31 del 07 giugno 2010.

Relativamente al secondo acquisto (quello effettuato entro un anno dalla cessione dell’abitazione agevolata) c’è da aggiungere che viene previsto “*l’acquisto*”, non è quindi sufficiente avere stipulato il compromesso, ma occorre necessariamente il rogito notarile.

C’è da fare un’altra considerazione sulla possibile *decadenza parziale* dell’agevolazione, infatti secondo la risoluzione n. 31 del 16 febbraio 2006 se viene ceduta una parte dell’appartamento si verifica la decadenza parziale dell’agevolazione limitatamente alla quota parte dell’immobile ceduto.

L’Agenzia ha osservato che, così come l’agevolazione può applicarsi anche con riferimento all’acquisto di una quota di abitazione, allo stesso modo

deve ritenersi che la vendita di una quota o di una parte di essa determini la decadenza per la porzione o quota ceduta.

L'ultimo caso affrontato è la vendita della nuda proprietà, secondo la risoluzione n. 213 dell'8 agosto 2007, si ha la decadenza per la parte del prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto, applicando degli appositi coefficienti allegati al D.p.r. 131 del 1986.

Le sanzioni per la decadenza dell'agevolazione sono pari al 30% tra l'imposta applicata a quella dovuta oltre agli interessi e al versamento dell'imposta stessa.

Dr. Emilio Giffi