

Agevolazioni fiscali

Cessione della nuda proprietà e agevolazioni «prima casa»

di Barbara Franceschini (Notaio in Marcaria)

La Risoluzione n. 213/E dell'8 agosto 2007, grazie al proposto interpello, si occupa di una fattispecie particolare di decadenza dalle cosiddette «agevolazioni prima casa».

Cessione della nuda proprietà

Con la risoluzione in commento viene preso in esame un caso di decadenza parziale: il richiedente, che aveva usufruito delle «agevolazioni prima casa» in occasione dell'acquisto della piena proprietà del bene - e quindi in relazione all'intero valore dello stesso - prima del decorso del quinquennio da tale acquisto, aliena a terzi il diritto di nuda proprietà, a sé riservando l'usufrutto.

Non può dirsi che la Risoluzione n. 213/E dell'8 agosto 2007 abbia dato indicazioni sconvolgenti nella materia sottoposta a quesito. Non si tratta certo di una posizione innovativa, ma al contrario di una tesi del tutto logica e pacifica.

Secondo l'Ufficio si determina una decadenza dal regime agevolativo in relazione al valore della nuda proprietà determinato non al momento dell'alienazione, bensì a quello dell'originario acquisto della piena proprietà.

È noto infatti che usufrutto e nuda proprietà hanno valori inversamente proporzionali tra loro.

In particolare la nuda proprietà ha un valore che è residuale rispetto a quello dell'usufrutto, che a sua volta è commisurato alla vita dell'usufruttuario.

Per calcolare il valore dell'usufrutto, e correlativamente quello della nuda proprietà, è necessario partire dal valore complessivo del bene, moltiplicarlo per il tasso legale e poi dividerlo per un coefficiente variabile in relazione all'età del soggetto cui è riservato l'usufrutto.

Con l'aumentare dell'età dell'usufruttuario, e pertanto con il diminuire della sua aspettativa di vita, si ha una riduzione del valore dell'usufrutto e, conseguentemente, un incremento del valore della nuda proprietà.

Per il fisco l'alienazione del diritto di nuda proprietà non comporta quindi la decadenza *in toto* dal regime agevolativo, ma solo relativamente al valore di tale diritto.

La base imponibile è rappresentata dal valore della nuda proprietà al momento del suo acquisto, perché la decadenza si riconduce a tale momento.

D'altra parte l'Ufficio si era già espresso nel senso che anche la cessione di una sola quota dell'abitazione ac-

quistata fruendo dei benefici prima casa, se effettuata entro i cinque anni successivi all'acquisto, determina la decadenza dalle agevolazioni, seppur limitatamente alla quota parte ceduta (1).

Ciò vale sia per la cessione di quota indivisa, sia per la cessione di una porzione materiale facente parte dell'originario immobile.

Non è rilevante l'argomento proposto dal contribuente, secondo il quale con la riserva di usufrutto, e pertanto con il mantenimento in proprio capo di tutte le utilità del bene, non si verifica alcuna fattispecie riconducibile alla decadenza dalle agevolazioni.

Infatti, tali agevolazioni spettano anche a chi acquista la mera nuda proprietà di un immobile ed è quindi più che plausibile la decadenza dalle stesse in dipendenza della cessione antecedente il quinquennio.

Agevolazioni «prima casa»: ambito e requisiti

La risoluzione in commento prende spunto dal quesito proposto per enunciare nuovamente le condizioni e i requisiti per poter usufruire del regime agevolativo in occasione dell'acquisto della prima casa di abitazione ed eventuali accessori.

Come è noto, le cosiddette agevolazioni «prima casa» consistono, in presenza di determinate condizioni:

– nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento in luogo del 7 per cento e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa in luogo, rispettivamente, del 2 e dell'1 per cento, per gli atti soggetti ad imposta di registro;

– nell'applicazione dell'IVA con l'aliquota del 4 per cento in luogo del 10 per cento, per gli atti soggetti ad IVA.

L'agevolazione spetta, in sede di registrazione dell'atto, sulla base delle dichiarazioni rese dal contribuente in ordine alla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, nota II-bis delle disposizioni

Nota:

(1) Risoluzione n. 31/E del 16 febbraio 2006.

concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Il regime agevolato in esame si applica ai trasferimenti che abbiano ad oggetto case di abitazione non di lusso secondo le caratteristiche di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, sempre che ricorrano le condizioni richieste dalla legge.

I requisiti per poterne usufruire sono i seguenti:

- 1) deve trattarsi di una casa di abitazione, e relative pertinenze, avente caratteristiche non di lusso secondo i criteri di cui al citato Decreto Ministeriale;
- 2) l'immobile deve essere situato nel comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolga la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;
- 3) l'acquirente non deve vantare altri diritti reali (con eccezione della nuda proprietà che non è ostativa) su immobili ubicati nello stesso comune;
- 4) l'acquirente non può essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni «prima casa».

La dichiarazione di voler stabilire la propria residenza e le dichiarazioni di non possidenza devono essere rese in atto.

Nel caso in cui ricorrano le altre condizioni previste dalla legge, l'agevolazione «prima casa» compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato.

Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile che, invece, fa capo all'usufruttuario (2).

Tuttavia, il beneficio in esame spetta solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza dell'agevolazione «prima casa», fatta salva l'ipotesi in cui il nudo proprietario acquisti l'immobile dall'usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e proprietà.

Ricorrendo le altre condizioni, con riferimento alla medesima casa di abitazione l'agevolazione spetta anche:

- in caso di acquisto di ulteriori quote di proprietà;
- in caso di acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione;
- in caso di acquisto del diritto di usufrutto, uso o abitazione da parte del nudo proprietario.

La *ratio* sottesa è la volontà di agevolare il conseguimento della piena proprietà o l'intero diritto di godimento del bene (3).

In presenza dei citati requisiti, l'agevolazione «prima

casa» spetta inoltre anche se il bene viene acquistato da cittadino straniero, da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti e inabilitati.

Decadenza

In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima casa 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 sanzione pari al 30 per cento della differenza di imposta, oltre agli interessi di mora.

Il tutto con la precisazione che non si verifica decadenza nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici in oggetto, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

In tal caso l'acquirente può altresì fruire di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto, non superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta per l'acquisto della nuova casa di abitazione (4).

L'art. 41-bis del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla L. 24 novembre 2003, n. 326, ha riformulato il comma 4, secondo periodo, della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico Registro, statuendo che in caso di decadenza dal regime di favore fruito per le cessioni assoggettate ad IVA, l'acquirente deve corrispondere all'Ufficio un importo pari alla differenza tra l'IVA calcolata con l'aliquota applicabile in assenza di agevolazione e quella agevolata, oltre al pagamento della sanzione amministrativa stabilita nella misura del 30 per cento di detto importo.

In relazione all'individuazione del termine entro cui deve intervenire l'accertamento, al fine di recuperare l'imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione in sede di registrazione dell'atto, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite (5) ha stabilito che alla fattispecie in esame si applica il termine di decadenza triennale di cui all'art. 76 del Testo Unico dell'Imposta di Registro e non quello di prescrizione decennale di cui all'art. 78 dello stesso Testo Unico.

La Suprema Corte ha inoltre stabilito che, in applicazione delle «comuni norme dell'ordinamento», di cui all'art. 2946 e seguenti del codice civile, il termine triennale di decadenza è computabile a partire dal momento in cui sussista il potere di compiere o tenere l'atto od il comportamento stesso e pertanto dalla data in cui gli uffici si trovino nelle condizioni di contestare la

Note:

(2) Si veda la Circolare n. 1 del 2 marzo 1994, cap. 1, par. 4, punto 6.

(3) Si veda la Circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, punto 2.2.9.

(4) Cfr. Circolare n. 19/E del 1° marzo 2001 punto 1.4.

(5) Cfr. sentenza 21 novembre 2003, n. 1196.

perdita del trattamento agevolato, vale a dire dal momento in cui è accertabile la mendacità delle dichiarazioni rese in sede di registrazione.

Il *dies a quo* è quindi variabile a seconda della causa di decadenza che può essere originaria, se riferita a situazioni in corso al momento della registrazione - mendacio originario - ad esempio la non possidenza di altro immobile, la novità nel godimento della agevolazione o il possesso della residenza nel comune in cui l'immobile è ubicato, oppure occasionata da fatti o comportamenti successivi - mendacio sopravvenuto).

Assenza di plusvalenza tassabile

Ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR si qualificano redditi diversi «le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti 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 ...».

Con tale previsione normativa vengono assoggettati a tassazione i redditi derivanti dalle cessioni di beni immobili poste in essere con finalità speculative.

Si presume il fine speculativo se il tempo che intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data della sua vendita sia inferiore a cinque anni.

Non si ricade tuttavia nella presunzione se la cessione, benché infraquinquennale, abbia ad oggetto:

– la dimora abituale del soggetto cedente, intesa come l'immobile adibito ad abitazione principale del cedente o di un suo familiare per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la vendita;

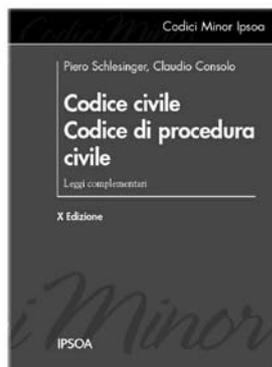
– l'immobile abitativo ricevuto a titolo non oneroso.

LIBRI

COLLANA: Codici minor

Codice civile Codice di procedura civile

Curatori: Piero Schlesinger – Claudio Consolo



Offre il testo aggiornato del Codice Civile, del Codice di Procedura Civile e di alcune delle principali leggi complementari di interesse civile, riportate in appendice: la legge fallimentare, la legge di riforma del sistema italiano del diritto internazionale privato e il d.lgs. sul processo societario. Aggiornato con il decreto legislativo 2 febbraio 2007, n. 32 (concernente il **"Bilancio consolidato"**), con il decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40 (**c.d. "decreto Bersani bis"**), con il decreto legge 15 febbraio 2007, n. 10, convertito in legge 6 aprile 2007, n. 46 (**attuazione di obblighi comunitari ed internazionali**), e con il **decreto legislativo 28 marzo 2007, n. 51**. In appendice è riportato il testo dello

Schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 15 giugno 2007, recante "Disposizioni integrative e correttive del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267" (**Correttivo della riforma fallimentare**).

X edizione
Ipsoa 2007, € 17,00

Per informazioni e acquisti

- Servizio Informazioni Commerciali (tel. 02.82476794 – fax 02.82476403)
- Agente Ipsoa di zona (www.ipsoa.it/agenzie)
- <http://ipshop.ipsoa.it>