

Filo diretto con il notaio Daniele Minussi

MAgevolazioni prima casa: se si rivende prima dei cinque anni dall'acquisto occorre riacquistare entro un anno dalla (ri)vendita

LECCO (cfm) Ho venduto la mia prima casa il 10 marzo 2013, ovvero prima dei 5 anni, con la convinzione che il costruttore terminasse la nuova casa entro un anno dalla vendita. Purtroppo in questi giorni sono venuta a conoscenza dall'impresa che i lavori tarderanno protrando la consegna dell'immobile di circa 2 mesi oltre il limite dei 12 mesi consentito dalla legge. Come mi devo comportare?

Il nostro lettore pone un interrogativo importante in una materia assai intricata. Acquistare una casa destinata a costituire la "prima abitazione" è, con tutta evidenza, una tappa di fondamentale importanza per ogni persona. E' necessario, prima di rispondere al quesito, dare una breve spiegazione dapprima in cosa consistano le agevolazioni legate alla compravendita della prima abitazione, poi anche di cosa accada nel caso in cui, per mutate esigenze della famiglia, venga deciso di cambiare casa vendendo quella già acquistata con le agevolazioni e procedendo ad un nuovo acquisto. Anche per questo, infatti, è possibile ancora fruire delle agevolazioni senza però perdere quelle di cui ci si era già avvantaggiati. Dal 1982 (tempo in cui venne emanata la c.d. legge "Formica") si sono susseguiti innumerevoli interventi del legislatore sul tema relativo alle agevolazioni tributarie

che assistono l'acquisto. Le agevolazioni attualmente previste dalla legge del registro (T.U. 131 del 1986) consistono nel poter fruire di un trattamento agevolato in sede di tassazione della compravendita immobiliare. Anzitutto la base imponibile sulla quale calcolare le imposte è costituita dal valore catastale del bene rivalutata da un coefficiente specifico, inferiore a quello ordinario (attualmente la rendita catastale moltiplicata per 116 invece che per 126 in riferimento agli altri immobili abitativi non destinati a prima abitazione).

L'imposta di registro è dovuta nella misura del 2% (anziché al 9%). Le imposte di trascrizione e di catasto sono dovute nella misura di euro 50 per ciascuna (invece che in misura proporzionale del 2% e dell'1% rispettivamente). Tutto questo a condizione che chi vende sia un soggetto privato. Se invece a vendere è (come nell'ipotesi del nostro lettore) un'impresa costruttrice, l'atto è sottoposto ad IVA (da versarsi direttamente nelle mani dell'impresa venditrice) e non alle predette imposte di registro, catastali e di trascrizione (che vengono tutte a ridursi in misura fissa). L'aliquota dell'IVA che il costruttore deve applicare è pari al 4% per l'acquisto "prima casa" anziché al 10% (per gli immobili "seconda casa"). Questa aliquota però viene applicata sull'intero prezzo di vendita e non sul valore catastale, con la conseguenza che l'importo complessivo dell'imposta viene ad essere sensibilmente superiore di quello che normalmente si pagherebbe in una vendita in cui a vendere non fosse un imprenditore. Cosa accade se la casa che ho comprato non corrisponde più alle mie esigenze? Posso rivenderla e procedere ad un nuovo acquisto senza essere penalizzato? La risposta è affermativa. La legge prevede a questo proposito un tempo minimo per procedere alla rivendita senza perdere le agevolazioni fiscali di cui l'acquirente si sia avvantaggiato in sede di acquisto. L'immobile non deve essere rivenduto se non una volta decorso cinque anni dall'acquisto: altrimenti l'acquirente incorre nella revoca delle agevolazioni. Le conseguenze di una tale revoca sono piuttosto pesanti: si tratta infatti del recupero della differenza tra imposta pagata e quella che sarebbe stata da pagare se l'atto non fosse stato agevolato oltre ad una sovrattassa del 30% e degli interessi dalla data dell'acquisto fino al saldo di quanto dovuto. V'è tuttavia un'eccezione: se l'acquirente vende la propria "prima casa" anche prima del decorso dei cinque anni e procede a riacquistare entro un anno da questa vendita un'ulteriore unità immobiliare sempre da adibirsi a propria "prima casa" non solo può nuovamente fruire delle riferite agevolazioni per il nuovo acquisto, ma non perde neppure quelle di cui già si era giovato. Dunque nell'ipotesi specifica posta dal nostro lettore egli deve, se non vuole subire il recupero dell'imposta, assolutamente procedere entro l'anno a perfezionare l'atto di acquisto della nuova abitazione. Tutto questo a pena di subire la decadenza per le agevolazioni già fruite per l'acquisto della prima casa che ha venduto prima del quinquennio che, come detto, è il termine minimo che la legge prevede per la permanenza dell'immobile nel patrimonio dell'acquirente. Non esistono scappatoie: risulta indispensabile, se non si vuol cadere sotto la mannaia delle sanzioni sopra descritte, procedere tassativamente entro il termine annuale che decorre dal giorno della vendita della propria precedente "prima casa", procedere ad effettuare l'acquisto della nuova "prima casa". Però una soluzione per risolvere il problema prospettato dal lettore esiste. Egli infatti ci dice che, purtroppo, i lavori per completare le opere di costruzione sono andati a rilento e termineranno due mesi dopo la scadenza del termine annuale di cui abbiamo parlato. Questo, tuttavia, se impedirebbe l'acquirente di entrare in casa subito e di abitarla, non gli impedirebbe in ogni caso di acquistarla. Certamente si tratterebbe di un immobile non terminato, pertanto non agibile o abitabile. Tuttavia questi requisiti non debbono sussistere indispensabilmente in sede di acquisto della "prima casa", dovendo unicamente dichiararsi in quella occasione che l'acquirente intende trasferirvi la propria residenza entro diciotto mesi a far tempo dall'acquisto. Ne segue che la soluzione del nodo esiste e si traduce nell'effettuare comunque l'acquisto dell'immobile anche se non terminato entro l'anno (in modo tale da evitare che si verifichi la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" relative al precedente acquisto), contestualmente dichiarando che la residenza verrà assunta entro i diciotto mesi successivi (entro i quali, ovviamente, i lavori dovranno essere terminati). E' chiaro che occorrerà inserire alcune clausole di tutela dell'acquirente rispetto ai rischi connessi con la mancata esecuzione di alcune opere ed intese a garantire che i lavori siano ultimati a regola d'arte ed ad assicurare il conseguimento della licenza d'uso dell'appartamento. Potrà essere prudente anche garantirsi trattando sul prezzo una somma da corrispondere al costruttore una volta terminati i lavori. Insomma: la soluzione ai problemi, anche complessi, spesso si trova. L'importante è premunirsi per tempo: a questo serve il notaio, al quale ci si dovrebbe rivolgere non dopo, ma prima che i problemi si manifestino.

Daniele Minussi

Per sottoporre un quesito al notaio scrivete al seguente indirizzo e-mail: redazione@giornaledilecco.it. Nell'oggetto occorre aggiungere la seguente specifica: « Indirizzata al Notaio Daniele Minussi »



