

Analisi e commenti

L'agevolazione prima casa e il criterio del prezzo valore_3

In chiusura dell'approfondimento, una tabella riepilogativa in cui sono state sintetizzate le principali analogie e differenze che sussistono tra la due discipline di favore



Ultimo contributo sugli strumenti introdotti dal legislatore per concedere, in presenza di determinate condizioni, una consistente riduzione del carico tributario dovuto per il trasferimento di unità abitative a favore di persone fisiche, ossia l'agevolazione "prima casa" (prevede l'applicazione di un'aliquota inferiore ai fini del pagamento delle imposte) e il criterio del "prezzo valore" (consente, nella quasi totalità dei casi, di ridurre la base imponibile sulla quale applicare le aliquote di tassazione).

Questa volta, sotto osservazione, gli acquisti: di una quota di abitazione; di diritti reali diversi dalla piena proprietà; in sede di asta pubblica; tramite permuta. Inoltre: la divisione con conguaglio; il contratto di mantenimento; le conseguenze in caso di alienazione dell'immobile; le cause di decadenza; l'atto integrativo; l'onorario notarile.

Acquisto di una quota di abitazione

- L'agevolazione "prima casa" può essere chiesta anche in caso di acquisto di una quota di un'abitazione (circolari 29/1982, 108/1996, 19/2001).
- Anche il criterio del "prezzo valore" può essere applicato in relazione all'acquisto di una quota di abitazione. In questo caso, il valore catastale dell'immobile deve essere calcolato con riferimento alla quota di abitazione oggetto di trasferimento.

Acquisto di diritti reali diversi dalla piena proprietà

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta anche in caso di acquisto di diritti reali diversi dalla piena proprietà (circolari 29/1982, 1/1994, 108/1996, 19/2001, 38/2005, 18/2013).
- L'applicazione del "**prezzo valore**" può essere chiesta anche con riferimento agli acquisti di diritti reali diversi dalla piena proprietà (risoluzione 121/2007; circolare 18/2013). In questi casi, la base imponibile è determinata con riferimento al valore del diritto oggetto del trasferimento.

Acquisti tramite permuta

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta anche in caso di acquisto di diritti reali mediante il contratto di permuta (circolari 19/2001, 18/2013).
- Il meccanismo del "**prezzo valore**" può essere applicato anche in relazione agli

acquisti effettuati tramite permuta (risoluzione 320/2007).

Divisione con conguaglio

- In generale, la divisione con la quale a un convivente sono assegnati beni per un valore eccedente quello a lui spettante sulla massa comune è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente ("divisione con conguaglio"). In tal caso, dovendosi applicare le norme previste per la compravendita, il convivente che riceve beni di valore superiore a quello al quale aveva diritto, può chiedere, in presenza degli ordinari requisiti, l'agevolazione "**prima casa**".
- In caso di divisione con conguaglio, il contribuente che riceve beni di valore superiore a quello al quale aveva diritto può chiedere, in presenza dei requisiti previsti dalla normativa, l'applicazione del criterio del "**prezzo valore**" (risoluzione 136/2007).

Contratto di mantenimento

- In generale, l'agevolazione "**prima casa**" è applicabile a tutti gli atti traslativi della proprietà di abitazioni e agli atti traslativi e costitutivi di diritti reali sui medesimi beni. Pertanto, si può applicare anche a un trasferimento di abitazione posto in essere quale corrispettivo dell'assistenza morale e materiale fornita vita natural durante a una persona ("contratto di mantenimento").
- Per il trasferimento di un'abitazione quale corrispettivo di un contratto di mantenimento può essere chiesta anche l'applicazione del "**prezzo valore**" (risoluzione 113/2017).

Acquisti in sede di asta pubblica

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta anche in caso di acquisto effettuato a seguito della procedura di asta pubblica (risoluzione 370/2008).
- La Corte costituzionale, con sentenza 6/2014, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma sul "prezzo valore" nella parte in cui non prevede la possibilità di avvalersene per gli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Pertanto, a seguito della pronuncia della Consulta, anche in tali ipotesi, sempreché sussistano le altre condizioni richieste dalla legge, l'acquirente può chiedere l'applicazione del "**prezzo valore**" (circolare 2/2014; risoluzione 95/2014).

Conseguenze in caso di successiva alienazione dell'abitazione

- In caso di alienazione dell'abitazione agevolata entro cinque anni dall'acquisto, si decade dal beneficio "**prima casa**", a meno che, entro un anno dall'alienazione, non si acquisti un altro immobile da adibire ad abitazione principale.
- L'alienazione del fabbricato non determina la perdita del criterio del "**prezzo valore**".

Cause di decadenza

- Il contribuente decade dall'agevolazione "**prima casa**" se rilascia dichiarazioni mendaci in atto oppure se trasferisce l'abitazione acquistata con le agevolazioni prima del decorso di cinque anni dall'acquisto. In quest'ultimo caso, può evitare la decadenza se, entro un anno dall'alienazione dell'immobile, acquista un altro fabbricato da adibire a propria abitazione principale. In caso di decadenza, le imposte sono applicate nella misura ordinaria, è irrogata una sanzione del 30% sulla differenza d'imposta dovuta e si pagano anche gli interessi (quarto comma

della nota II-*bis*, articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al Dpr 131/1986).

- Il meccanismo del "**prezzo valore**" viene meno se in atto è stato occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito. In questo caso, le imposte sono calcolate sul corrispettivo effettivo ed è applicata una sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata (articolo 1, comma 498, legge 266/2005). A seguito del venir meno del "prezzo valore", l'Amministrazione finanziaria può esercitare il potere di rettifica del valore dichiarato dalle parti, secondo la procedura di cui agli articoli 51 e 52 del Dpr 131/1986. Inoltre, il comma 22.1 dell'articolo 35 del Dl 223/2006 prevede che, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati relativi alle modalità di pagamento del corrispettivo e all'intervento del mediatore immobiliare, il bene oggetto della vendita è sottoposto a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52 del Dpr 131/1986. Pertanto viene meno, in tal caso, l'applicazione del "prezzo valore".

Atto integrativo

- Il contribuente, se per mera dimenticanza omette di chiedere l'agevolazione "**prima casa**", può rimediare registrando un atto integrativo, in cui rilascia le prescritte dichiarazioni. Le condizioni per godere del beneficio devono sussistere al momento in cui è avvenuto l'acquisto (circolari 38/2005, 18/2013).
- Se l'applicazione del "**prezzo valore**" non è stata richiesta al momento della cessione, non è possibile chiederla mediante un atto integrativo. Questa soluzione risponde anche alla necessità di garantire la certezza nei rapporti giuridici e di tutelare il reciproco affidamento tra il contribuente e l'Amministrazione finanziaria. La scelta compiuta in atto di volersi avvalere della disciplina del "prezzo valore" produce conseguenze immediate ai fini dell'attività di controllo degli uffici, in quanto inibisce il potere di rettifica del valore dichiarato dalle parti. Pertanto, non può consentirsi che l'attività di accertamento già intrapresa dall'ufficio venga inibita dall'acquirente mediante la registrazione di un atto integrativo finalizzato a chiedere l'applicazione del "prezzo valore" (risoluzione 145/2009; circolare 18/2013).

Onorario notarile

- La normativa sull'agevolazione "**prima casa**" non prevede disposizioni circa l'onorario notarile.
- La norma sul criterio del "**prezzo valore**" prevede che, per i trasferimenti nei quali si applica tale meccanismo, l'onorario notarile è ridotto del 30 per cento.

Nella tabella sottostante sono riepilogate le principali analogie e differenze tra le due discipline.

PREZZO VALORE E PRIMA CASA: ANALOGIE E DIFFERENZE		
ARGOMENTO	PRIMA CASA	PREZZO VALORE
Normativa base	Nota II- <i>bis</i> dell'articolo 1 della Tariffa parte prima Dpr 131/1986	Articolo 1, commi 497-498, legge 266/2005
Natura giuridica	Agevolazione tributaria	Metodo di calcolo della base imponibile
Fondamento	Favorire proprietà dell'abitazione, investimento del risparmio, sviluppo del mercato immobiliare	Emersione dei reali corrispettivi delle contrattazioni immobiliari
Conseguenze della richiesta del beneficio	Imposta di registro con aliquota del 2% o Iva con aliquota del 4%	Base imponibile costituita dal "valore catastale"

Forma dell'atto	Atto pubblico, scrittura privata, sia autenticata che non autenticata	Solo atto pubblico o scrittura privata autenticata
Acquisti soggetti a Iva	Possibile	Non possibile
Acquisti a titolo gratuito	Possibile	Non possibile
Acquirente	Persona fisica	Persona fisica non nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali
Alienante	Persona fisica o persona giuridica	Persona fisica o persona giuridica
Dichiarazioni da parte del soggetto acquirente	Dichiarazioni da rendere nell'atto (lettere a), b), c) della nota II-bis)	Richiesta al notaio di volersi avallare del criterio
Tipologia di fabbricato abitativo	Fabbricato accatastato come A2, A3, A4, A5, A6, A7 o A11	Fabbricato con rendita catastale e censito nel gruppo A (tranne A10)
Abitazione in costruzione	Possibile	Non possibile
Numero di abitazioni agevolabili	Solo una, salvo cedere o impegnarsi a cedere entro un anno dal nuovo acquisto quella già posseduta	Nessun limite
Pertinenze	Soltanto quelle classificate nelle categorie catastali C/2 - C/6 - C/7	Qualunque pertinenza di unità abitativa, accatastata e con rendita
Numero di pertinenze agevolabili	Solo una pertinenza per ciascuna categoria C2- C6- C7	Nessun limite
Applicabilità ai terreni pertinenziali	Solo se graffiati unitamente all'abitazione	Consentita
Obbligo di residenza nel comune ove è sito l'immobile acquistato	Sì, alla data dell'acquisto o entro 18 mesi dall'acquisto (salvo casi particolari)	No
Acquisto di una quota di abitazione	Possibile	Possibile
Acquisto di diritti diversi dalla piena proprietà	Possibile	Possibile
Acquisto tramite permuta	Possibile	Possibile
Divisione con conguaglio	Possibile	Possibile
Contratto di mantenimento	Possibile	Possibile

Trasferimenti effettuati a seguito di asta pubblica	Possibile	Possibile
Alienazione del fabbricato	C'è decadenza se nei primi 5 anni dall'acquisto (v. punto seguente)	No
Cause di decadenza	Dichiarazioni mendaci rese in atto o alienazione entro cinque anni dall'acquisto (si evita se entro un anno si acquista un altro immobile da adibire ad abitazione principale)	Occultazione di corrispettivo; omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati sulle modalità di pagamento e sull'intervento del mediatore immobiliare
Ammissibilità di atto integrativo per richiesta	Possibile	Non possibile
Onorario notarile	Nessuna deroga	Riduzione del 30%

3 - fine

La [prima parte](#) è stata pubblicata giovedì 6 settembre

La [seconda parte](#) è stata pubblicata lunedì 10 settembre

Marcello Cardone

pubblicato Giovedì 13 Settembre 2018
