



**OGGETTO: IVA. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA. VENDITA NEI CINQUE ANNI.
RIACQUISTO CON APPALTO.**

Interpello n. 909-881/2017

Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n.212

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il signor _____ ha prodotto il seguente interpello:

"Il sottoscritto, in qualità di persona fisica, è proprietario di un immobile che all'atto dell'acquisto ha usufruito dell'agevolazione cd. "prima casa" essendo in possesso delle condizioni previste dall'art. 1 nota 2bis della Tariffa Parte Prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 26 aprile 1986.

Il contribuente intende inoltre costruire un nuovo immobile su un terreno già di proprietà.

L'art. 1 c. 55 della L. n. 208 del 28/12/2015 (legge di Stabilità 2016), ha introdotto il c. 4bis all'art. 1, nota 2bis, Tariffa Parte Prima, allegata al testo unico delle

disposizioni concernenti l'imposta di registro, al fine di favorire l'acquisto di un immobile non di lusso beneficiando delle c.d. agevolazioni "prima casa" a chi è proprietario di un immobile preposseduto, consentendo di vendere quest'ultimo entro un anno dall'acquisto del nuovo immobile".

Chiede "in relazione alla sopracitata normativa ricorrono obiettive condizioni di incertezza sulle modalità di applicazione, e in particolare:

1) se la costruzione dell'immobile ad uso abitativo può essere assimilata all'acquisto come previsto dell'art. 1 c. 55 della Legge di Stabilità 2016, ed è conseguentemente possibile beneficiare dell'agevolazione prima casa a condizione che il primo immobile sia alienato entro un anno come previsto;

2) il vincolo temporale dal quale decorre il termine annuale per la cessione del primo immobile, al fine di applicare l'agevolazione sul nuovo immobile costruito".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

"In considerazione della ratio della disposizione che va individuata nell'intento del legislatore di dare impulso al mercato immobiliare, si ritiene che:

1) la costruzione dell'immobile ad uso abitativo, al pari dell'acquisto, possa rientrare nella fattispecie introdotta dall'art. 1 c. 55 della L. 208/2008 e pertanto il contribuente possa costruire il nuovo immobile sul terreno già di sua proprietà, potendo usufruire dell'agevolazione "prima casa" di cui ha usufruito precedentemente;

2) il termine annuale a partire dal quale è necessario provvedere all'alienazione del primo immobile che ha usufruito dell'agevolazione, è coincidente con la richiesta di abitabilità ex art. 23 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 relativa al nuovo immobile costruito".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il combinato-disposto voci 39 e 21, Tabella A, parte II, D.P.R. 633/1972 riconosce l'aliquota IVA del 4% alle *"prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto" "nei confronti di soggetti" "per i quali ricorrono le condizioni"* di cui alla nota II-bis, comma 1, Tariffa, parte prima, D.P.R. 131/1986. In particolare, per fruire del beneficio sulla costruzione di abitazioni in categorie diverse da A1, A8 e A9, è necessario che:

- 1) l'immobile da costruire sia posto nel comune in cui l'acquirente abbia o acquisti nei diciotto mesi la propria residenza (lettera a);
- 2) l'acquirente dichiararsi di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra abitazione nel comune dove acquista (lettera b);
- 3) l'acquirente dichiararsi di non essere titolare, neppure per quote e anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra abitazione acquistata da lui o dal coniuge con le stesse agevolazioni (lettera c).

La legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015, articolo 1, comma 55) ha introdotto nella richiamata nota II-bis il comma 4-bis, secondo cui l'aliquota agevolata *"si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c)" "e per i quali i requisiti di cui alle lettere a e b del medesimo comma si verificano senza tenere conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c, a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione" "sono dovute le imposte" "nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa, pari al 30 per cento delle stesse imposte"*. Il nuovo regime consente a chi già possiede un'abitazione agevolata di fruirne ancora sull'acquisto di una nuova, a condizione di cedere l'abitazione posseduta nell'anno dal nuovo acquisto e, beninteso, se ricorrono le residue condizioni di legge. Con Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016, paragrafo 2.2, l'Agenzia ha chiarito che il nuovo regime produce effetti anche *"nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile"*

ad IVA", dunque anche se l'acquisto della nuova abitazione avvenga con appalto, purché l'immobile agevolato sia ceduto *"entro un anno dal nuovo acquisto"*.

Questa Direzione ritiene che il **"nuovo acquisto"** non possa che coincidere con la **consegna dell'immobile**, soluzione peraltro coerente con i chiarimenti resi dall'Agenzia con Circolare n. 19 dell'1 marzo 2001, al paragrafo 1.5. Il termine di un anno a disposizione del signor _____ per cedere l'immobile agevolato decorre dunque dalla data di consegna del nuovo immobile. Sebbene in via normativa non sia previsto un termine entro cui ultimare (e consegnare) l'immobile, esso coincide con quello a disposizione dell'amministrazione finanziaria per esercitare il potere di accertamento.

Per quanto occorrer possa, questa Direzione richiama i chiarimenti resi con Circolare n. 1/E del 2 marzo 1994 (in particolare, capitolo II, paragrafo 2). Ivi è detto che *"il privato committente deve possedere i requisiti previsti per fruire dell'agevolazione sia nei momenti in cui si considerano effettuate, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 633/1972, le singole prestazioni rese dall'impresa, sia all'atto della consegna del bene realizzato"*. A tal fine, *"dovrà" "rendere noto all'appaltatore, al momento di effettuazione di ciascuna prestazione, se possieda o meno i requisiti per usufruire dell'aliquota del 4%"*. Tuttavia, *"qualora i requisiti sopra evidenziati non siano posseduti nel momento dell'effettuazione delle singole prestazioni, ma vengano ad esistenza all'atto della consegna del bene realizzato, l'appaltatore potrà effettuare le rettifiche previste dall'art. 26 del D.P.R. n. 633/1972"*.

La normativa e la prassi richiamate sono consultabili sul sito *"agenziaentrate.gov.it"* in *"Normativa e prassi"*.

IL DIRETTORE REGIONALE

Paola Muratori

(firmato digitalmente)