

Risposta n. 65

OGGETTO: Interpello Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212. Agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' di abitazione disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante X, cittadino italiano, residente in Svizzera, riferisce che con atto del XX/XX/2018 ha venduto un'abitazione acquistata con i benefici 'prima casa' prima del decorso del quinquennio previsto dalla norma.

L'istante intende acquistare nella città di Y della Svizzera, ove risiede, un appartamento da adibire ad abitazione principale entro il termine di un anno rispetto alla predetta vendita. Il contribuente rileva che con la circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il riacquisto di un'abitazione, effettuato entro un anno dalla vendita dell'abitazione principale, anche se su territorio straniero, non comporta la decadenza dei benefici fiscali goduti, semprechè sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia adibito a dimora abituale.

L'istante, chiede, pertanto:

- se l'Agenzia delle Entrate disponga di strumenti di cooperazione amministrativa con la Svizzera che consentano di verificare che l'immobile acquistato sia adibito a dimora abituale dell'acquirente;

- se l'acquirente, nel caso sia difficoltosa l'eventuale cooperazione con lo Stato svizzero, possa produrre all'Agenzia delle Entrate - in sede di autotutela al momento della ricezione dell'avviso di liquidazione dell'imposta - copia del rogito notarile di acquisto in Svizzera dell'immobile e certificato di residenza rilasciato dal Municipio svizzero che attesti la residenza nell'immobile acquistato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non rappresenta alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' di abitazione sono disciplinate dalla Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR. Tale disposizione stabilisce l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni previste dalla citata Nota. Il comma 4 della predetta Nota disciplina la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto. Tale disposizione prevede che: *"In caso di (...) trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo 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 sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. (...) Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione*

dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

Con riferimento alla questione in esame, con circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, è stato chiarito che, in caso di cessione entro cinque anni dell'immobile acquistato con l'agevolazione, è esclusa la decadenza dal beneficio anche nel caso in cui il contribuente proceda, entro un anno dall'alienazione, all'acquisto di altro immobile sito all'estero, *"sempreché sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale"*.

Tale ultima circostanza, in effetti, potrà essere dimostrata dal contribuente istante in sede di contraddittorio con l'Ufficio accertatore che, comunque, dovrà notificare l'avviso di liquidazione per avvenuta decadenza dall'agevolazione 'prima casa'.

A detto avviso, infatti, il contribuente può opporsi con adeguata documentazione, presentando all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate la documentazione necessaria a dimostrare la sussistenza dei requisiti necessari per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione 'prima casa', ossia che il riacquisto dell'immobile sito in Svizzera sia stato effettuato entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione 'prima casa' nel territorio italiano e che la nuova abitazione sia stata destinata a dimora abituale del contribuente stesso.

L'Ufficio accertatore valuterà, sulla base della documentazione presentata, la sussistenza o meno delle condizioni dettate dalla normativa fiscale per non decadere dal beneficio goduto dell'agevolazione 'prima casa'.

Nell'esaminare detta documentazione l'Ufficio potrà, eventualmente, avvalersi degli strumenti di cooperazione amministrativa in vigore con la Svizzera.

La Svizzera, infatti, ha stipulato con l'Italia una Convenzione contro le doppie imposizioni in materia di imposte sul reddito e sul patrimonio (di seguito, "Convenzione" o "Trattato", firmata a Roma il 9 marzo 1976 e ratificata con legge 23 dicembre 1978, n. 943, come da ultimo modificata dal Protocollo firmato a Milano il

23 febbraio 2015 e ratificato con legge 4 maggio 2016, n. 69.

In particolare, con l'Articolo I del Protocollo è stato introdotto nella Convenzione un nuovo articolo 27 che, regolando lo Scambio di informazioni, recepisce lo *standard* OCSE elaborato *nell'Update to Article 26 of the OECD Model Tax Convention and its Commentary* del 2012 e incluso nell'articolo 26 del Modello OCSE dal 2014.

Nello specifico, il nuovo articolo 27 del Trattato ammette che le autorità competenti degli Stati contraenti scambino informazioni per applicare le disposizioni convenzionali o *"per l'amministrazione o l'applicazione del diritto interno relativo alle imposte di qualsiasi natura o denominazione riscosse per conto degli Stati contraenti, delle loro suddivisioni politiche o enti locali nella misura in cui l'imposizione prevista non sia contraria alla Convenzione"*. Il medesimo articolo prevede, altresì, che *"Lo scambio di informazioni non è limitato dagli articoli 1 e 2"*.

In conformità agli *standard* di trasparenza promossi dall'OCSE, la Convenzione consente un'assistenza amministrativa che non è limitata né ai soli soggetti residenti in Italia o in Svizzera (articolo 1), né alle imposte considerate nel Trattato (articolo 2) tra le quali, peraltro, non sono incluse le imposte oggetto dei benefici "prima casa".

Pertanto, per quanto concerne la fattispecie in esame, la disposizione sopra citata consente di confermare l'esistenza di un Trattato di reciproca assistenza amministrativa in materia fiscale tra Italia e Svizzera attivabile anche ai fini dei benefici in esame.

Ne consegue, con specifico riferimento al secondo quesito circa la spontanea collaborazione del contribuente, che l'istante è, in ogni caso, tenuto a fornire all'ufficio la documentazione comprovante il diritto a fruire dell'agevolazione in esame, ma che tale diritto deve poter essere verificabile da parte dell'Amministrazione finanziaria mediante gli *"strumenti di cooperazione amministrativa"* citati nella circolare 31/E del 2010.

A tal fine, si ritiene sufficiente il riscontro dell'esistenza di una base giuridica che consenta l'attivazione della cooperazione tra autorità competenti, posto che l'effettività dello scambio di informazioni in virtù di una Convenzione contro le doppie

imposizioni pertiene alla sfera degli impegni internazionali assunti da ciascuno Stato contraente.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)