

Risposta n. 496

OGGETTO: Credito di imposta, immobile frazionato

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

QUESITO

L'interpellante fa presente che in data 16 dicembre 2019, con scrittura privata registrata, prometteva di vendere al sig. Tizio, imprenditore, che a sua volta prometteva di comprare, per se o per persona da nominare, l'immobile per civile abitazione posto in X, con posto auto, conferendo, al suddetto promittente acquirente, la facoltà di procedere, a propria cura e spese, alla ristrutturazione e al frazionamento del suddetto immobile in 3 distinte unità abitative, la cui vendita sarebbe stata formalizzata anche con distinti atti di trasferimento.

In data 16 gennaio 2020, con scrittura privata registrata, l'interpellante prometteva di acquistare, entro il 15 novembre 2020, dalla sig.ra Caia la piena proprietà di un'immobile abitativo, con autorimessa, siti in X.

In data 3 marzo 2020, con altra scrittura privata registrata, l'istante prometteva di vendere al sig. Sempronio, all'uopo nominato quale acquirente dal sig. Tizio, la piena proprietà di una delle tre unità abitative, compreso il posto auto, come scaturita

dalle citate opere di frazionamento e ristrutturazione, con rogito da effettuarsi entro il mese di settembre.

Infine, in data 24 luglio 2020, con atto di compravendita l'istante trasferiva ai signori Alfa e Beta, all'uopo nominati quali acquirenti dal sig. Tizio, la piena proprietà della seconda delle tre unità abitative, come scaturita dalle opere di frazionamento e ristrutturazione.

Premesso quanto sopra, l'istante chiede se, in sede di stipula del contratto definitivo di acquisto della "prima casa", possa beneficiare del credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro corrisposta in relazione all'acquisto dell'originario immobile di sua proprietà, ai sensi dell'articolo 7, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in presenza delle condizioni richieste dalla Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n.131 (di seguito TUR). Al tal fine, l'istante intende avvalersi della facoltà concessa dal comma 4-*bis* della citata Nota II-*bis*, procedendo alla cessione della terza e ultima unità immobiliare, derivante dal frazionamento (presumibilmente ancora di sua proprietà alla data del rogito) entro un anno dalla data del suddetto acquisto agevolato.

Al riguardo, l'interpellante osserva che tale ultimo immobile non rappresenta l'immobile originariamente acquistato con le agevolazioni "prima casa", in quanto tale unità immobiliare è scaturita dal frazionamento dell'immobile originariamente posseduto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter beneficiare del credito d'imposta ex articolo 7, della legge n. 448 del 1998, usufruendo della facoltà prevista dalla Nota II-*bis* all'articolo 1, comma 4-*bis*, della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, poiché i tre immobili - dei quali l'ultimo sarà alienato entro un anno dalla data dell'atto di acquisto per il quale chiede di fruire del credito d'imposta - altro non sono che unità immobiliari scaturite dal

frazionamento del più ampio e unico immobile acquistato con le agevolazioni di cui alla lettera c), comma 1, della Nota II-*bis* e, dunque, la loro alienazione, sebbene con atti distinti e separati, integrerebbe la condizione dell'alienazione prevista dal comma 4-*bis* citato.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 stabilisce che *"1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. L'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.*

2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi".

A seguito dell'introduzione del comma 4-*bis*, nella Nota II-*bis* all'articolo 1, della Tariffa, Parte I, del TUR, con la circolare 8 aprile 2016, n. 12/E (paragrafo 2.1), è stato chiarito che il credito di imposta di cui al citato articolo 7 spetta anche nell'ipotesi in

cui al contribuente proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile pre-posseduto, precisando che *"all'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni 'prima casa' il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto"*.

Dunque, può beneficiare del credito d'imposta per il recupero dell'imposta di registro o dell'Iva scontata sul precedente acquisto, anche il contribuente che acquisti un'altra abitazione con i benefici "prima casa" e rivenda successivamente (entro un anno) la casa pre-posseduta acquistata con l'agevolazione.

Si rammenta, al riguardo, che il comma 4-*bis* della citata Nota II-*bis* dispone che *"L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener 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, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4"*.

Sulla base di quanto precede, si ritiene che nella fattispecie in esame, per fruire del credito di imposta, l'interpellante, che ha già alienato una delle tre unità abitative scaturite dal frazionamento dell'originario immobile agevolato, dovrà procedere al riacquisto di un altro immobile, con le agevolazioni "prima casa", entro il termine di un anno dalla data del citato trasferimento (24 luglio 2020).

A tal fine, l'istante per fruire delle agevolazioni in parola per il suddetto riacquisto, si avvarrà della facoltà di cui al comma 4-bis della Nota II-*bis* e, pertanto, dovrà cedere le rimanenti unità immobiliari derivanti dal frazionamento dell'immobile pre-posseduto entro il termine indicato dalla citata norma, ossia entro un anno dalla data del nuovo acquisto (programmato per il 15 novembre 2020).

In sostanza, si ritiene che, ai fini del beneficio del credito d'imposta, l'istante debba rispettare i seguenti termini:

- di un anno per il nuovo acquisto agevolato, che decorre dalla data della cessione della prima delle tre unità abitative, ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 448 del 1998;

- di un anno a decorrere dal nuovo acquisto (15 novembre 2020) entro il quale effettuare le operazioni di vendita delle rimanenti unità abitative, ai sensi del comma 4-*bis* della Nota II-*bis*, al fine di non decadere dall'agevolazione "prima casa" fruita per il suddetto l'atto di acquisto.

I predetti termini, tuttavia, potranno essere sospesi ai sensi dell'articolo 24 ('Termini agevolazioni prima casa') del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (cd. Decreto liquidità, convertito dalla legge 5 giugno 2020, n. 40) che dispone che *"I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020"*. Pertanto, come chiarito con la circolare 13 aprile 2020, n. 9/E, i detti termini inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)