Le compravendite. La circolare conferma l'orientamento più articolato per l'accesso alle agevolazioni sull'acquisto di abitazioni

Bonus prima casa, più tempo per vendere

Angelo Busani

L'**agevolazione per l'acquisto della "prima casa"** spetta anche all'acquirente che già sia **proprietario di un'altra abitazione** (ovunque ubicata) acquistata con la medesima agevolazione, a condizione che quest'ultima sia ceduta entro un anno dal nuovo acquisto; il beneficio fiscale non spetta invece a chi compra una casa ubicata in un Comune nel quale il compratore stesso già abbia la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione "prima casa"), anche nel caso in cui essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto. In quest'ultimo caso, per avere l'agevolazione "prima casa" occorre anzitutto vendere la precedente "prima casa" e, una volta effettuata questa vendita, comprare una nuova "prima casa".

È questa la definitiva conferma (contenuta nella circolare n. 27/E del 13 giugno 2016) che l'Agenzia delle Entrate fornisce sull'interpretazione da compiere relativamente all'assai complicato testo della norma della legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 55) che appunto estende l'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" (a talune condizioni) anche nell'ipotesi che il compratore effettui un nuovo acquisto essendo già titolare di un'altra abitazione. Infatti, fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" né il compratore che fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune né il compratore che fosse proprietario di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa" (in entrambi i casi il contribuente in questione era "costretto" a vendere prima l'abitazione preposseduta, se avesse voluto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto). Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere:

1. se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione "prima casa", egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato (o prima di esso);
2. se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà (né prima né dopo il nuovo acquisto agevolato);
3. se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;
4. se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

I MARGINI

Il proprietario di un'altra abitazione agevolata ovunque ubicata può godere dello sconto, se aliena entro 12 mesi dal nuovo acquisto

La circolare 27/E si occupa anche del caso in cui il contribuente che abbia effettuato un acquisto agevolato con l'intento di alienare entro un anno la casa già di sua proprietà non riesca in questo intento. La legge, in questo caso, prevede l'obbligo di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata, i relativi interessi e una sanzione pecuniaria pari al 30% di detta differenza. Tuttavia: prima della scadenza del termine annuale, presentando una apposita istanza, il contribuente può chiedere di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata (oltre agli interessi), evitando con ciò il pagamento della sanzione; dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente può approfittare del ravvedimento operoso: con ciò deve sempre pagare la differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria, ma limita l'importo della sanzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi concreti

I diversi trattamenti fiscali in base a proprietà e ubicazione degli immobili se Tizio vuole comprare casa a Roma

Situazione patrimoniale di Tizio	Trattamento tributario dell'acquisto precedente	Trattamento tributario del nuovo acquisto nel 2016	Com'era fino al 31 dicembre 2015
È già proprietario di una casa a Roma	Acquistata con l'agevolazione "prima casa"	**Spetta l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto**	Spettava l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
È già proprietario di una casa a Roma	Non acquistata con l'agevolazione "prima casa"	**L'agevolazione "prima casa" spetta solo se la casa precedentemente acquistata sia alienata prima del nuovo acquisto**	Spettava l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
È già proprietario di una casa a Milano	Acquistata con l'agevolazione "prima casa"	**Spetta l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto**	Spettava l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
È già proprietario di una casa a Milano	Non acquistata con l'agevolazione "prima casa"	**Spetta l'agevolazione "prima casa" e la casa precedentemente acquistata può non essere alienata**	Spettava l'agevolazione "prima casa" e la casa precedentemente acquistata poteva non essere alienata
Non è proprietario di nessuna casa	------	**Spetta l'agevolazione "prima casa"**	Spettava l'agevolazione "prima casa"