studi skema
dottori commercialisti
consulenza fiscale e societaria

via nuova circonvallazione 57/B, 47923 rimini (rn)
tel. +39 0541 790600 - fax +39 0541 790700
www.skema.it - info@skema.it
c.f. e p.iva 02227700404

skema
consulenza aziendale

Immobile da costruire su terreno di proprietà: agevolazione prima casa se entro un anno dalla consegna si aliena il vecchio immobile

Dr. Gabriele Baschetti - dottore commercialista in Rimini
Avv. Fabio Pari - avvocato in Rimini

In data 26/01/2018, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, ha risposto ad un interpello proposto da un contribuente in materia di agevolazioni prima casa.

In particolare l'interpellante, proprietario di un immobile che all'atto dell'acquisto aveva usufruito dell'agevolazione prima casa, era intenzionato a costruire un nuovo immobile su un terreno già di proprietà, beneficiando di quanto disposto dall'art. 1 c. 55 della L. n. 208 del 28/12/2015 (Legge di Stabilità 2016).

Tale articolo consente l'acquisto di un immobile non di lusso beneficiando delle agevolazioni prima casa anche nel caso in cui l'acquirente sia già proprietario di altro immobile che gode di tale agevolazione, a patto che lo alieni entro un anno dall'acquisto del nuovo.

Le obiettive condizioni di incertezza giustificanti l'interpello venivano individuate dall'interpellante: *1)* nella possibilità di assimilare all'acquisto la costruzione *ex novo* di un immobile su un terreno già di proprietà, con conseguente possibilità di ottenere l'agevolazione; *2)* nell'individuazione del momento temporale da cui far decorrere il termine annuale per l'alienazione del vecchio immobile.

L'Agenzia delle Entrate ha affermato che, fermi gli altri requisiti richiesti dal combinato disposto delle voci 39 e 21, Tabella A, parte II, D.P.R. 633/1972, il nuovo regime previsto dalla Legge di Stabilità 2016, così come stabilito nella Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016, produce effetti anche "nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile ad IVA", ossia avvenga mediante appalto, purché il primo immobile agevolato sia ceduto "entro un anno dal nuovo acquisto". In tale caso il privato committente dovrà dichiarare all'appaltatore di possedere i requisiti per il riconoscimento dell'agevolazione, come indicato nella Circolare n. 1/E del 2 marzo 1994.

L'Agenzia continua precisando che nel caso di immobile da costruire il termine "nuovo acquisto" debba intendersi come "consegna dell'immobile", individuando in quest'ultimo momento il *dies a quo* per il decorso del termine annuale entro cui alienare vecchio immobile agevolato.

Infine viene precisato che, nonostante la legge non preveda un termine entro cui ultimare (e consegnare) l'immobile, questo non possa mai superare il termine a disposizione dell'Amministrazione Finanziaria per esercitare il potere di accertamento.

Rimane tuttavia aperta la questione relativa al momento da cui far decorrere tale ultimo termine. Nel caso in esame non vi è infatti alcun atto notarile da sottoporre a registrazione, bensì uno o più contratti di appalto lavori non assoggettati a tale obbligo. Considerato che l'individuazione del momento di decorrenza dei termini di accertamento, specialmente in ipotesi particolari, è spesso causa di contenzioso, sarebbe stata auspicabile una risposta maggiormente esaustiva sul punto.

08/02/2018

g.baschetti@skema.it - f.pari@skema.it