

Risoluzione dell'Agencia delle Entrate n. 53 E del 27 aprile 2017

OGGETTO: Interpello Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212).

(Agevolazioni prima casa - requisiti per accedere alle agevolazioni – articolo 1, tariffa, parte prima, allegata al TUR, nota II-bis)

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione della nota II bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante... fa presente di avere acquistato, in data 29 gennaio 2016, un'abitazione ubicata nel Comune di..., chiedendo le agevolazioni '*prima casa*'.

A tal fine, ha dichiarato, nell'atto di acquisto dell'immobile, di "*svolgere la sua attività prevalente nel Comune ove è indicato l'immobile in oggetto*".

Nella medesima data del 29 gennaio 2016, comunicava al proprio ordine professionale (Ordine degli Avvocati di...) l'apertura di uno studio professionale in....

Tuttavia, le aspettative lavorative nel Comune di... venivano disattese stante la revoca di un incarico di consulenza continuativa che gli era stato conferito e,

pertanto, in data 1° dicembre 2016, il professionista istante comunicava al proprio Ordine degli Avvocati di... la chiusura dello studio di....

Nella comunicazione prodotta all'Ordine professionale, il contribuente istante dichiarava che lo studio in... *“non è mai stato utilizzato in quanto le previsioni professionali sul territorio non si sono realizzate”*.

L'interpellante chiede, quindi, di conoscere se possa conservare i benefici fiscali *‘prima casa’* fruiti per l'acquisto dell'immobile in..., provvedendo ad integrare la dichiarazione resa nell'originario atto di acquisto ed impegnandosi a fissare la propria residenza nel Comune di....

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante intende integrare la propria dichiarazione, nella medesima forma pubblicistica in cui è stato redatto l'atto di acquisto, impegnandosi a variare la propria residenza dal Comune di... al Comune di..., entro 18 mesi dall'acquisto dell'immobile.

A parere dell'interpellante, tenuto conto che non sono ancora decorsi i 18 mesi previsti al fine del trasferimento della residenza nel Comune di... (termine che scade nel luglio 2017), qualora venga integrato l'atto di acquisto, il contribuente istante potrà mantenere i benefici fiscali *‘prima casa’* ottenuti in sede di acquisto dell'immobile sito in....

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della *'prima casa'* (applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) spettano all'acquirente qualora ricorrano le condizioni stabilite dalla Nota II bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro, approvato con il DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

In particolare, ai sensi della lettera a) della citata Nota II bis, le agevolazioni *'prima casa'* spettano a condizione, tra l'altro, *"che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza, o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività (...). La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto; (...)"*.

Tra le condizioni prescritte per beneficiare delle agevolazioni *'prima casa'*, il legislatore ha previsto, quindi, che l'acquirente risieda nel Comune in cui è sito l'immobile o si impegni a trasferirvi la residenza entro i successivi 18 mesi dall'acquisto, ovvero che svolga la propria attività nel predetto comune. Si tratta di condizioni alternative tra loro e il contribuente potrà in sede di acquisto, dichiarare di voler trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile ovvero di esercitarvi la propria attività in considerazione delle proprie scelte personali e della propria situazione lavorativa.

Nella fattispecie rappresentata, l'interpellante, pur avendo dichiarato in sede di acquisto della casa di abitazione nel Comune di..., di svolgere in detto Comune, la propria attività prevalente, ha visto disattese le proprie aspettative lavorative, stante, in particolare, la revoca di una consulenza continuativa che gli era stata attribuita e, pertanto, dichiarava con comunicazione inoltrata all'Ordine degli Avvocati di..., che lo studio legale aperto in... il 29 gennaio 2016, *"non è mai stato utilizzato"*.

A parere della scrivente, tale circostanza esclude che possa ritenersi assolto il requisito, dichiarato dalla parte acquirente in atto, dello svolgimento dell'attività lavorativa nel comune di ubicazione dell'immobile.

Tenuto conto, tuttavia, che la citata lettera a) della Nota II bis consente, come detto, in via alternativa, di beneficiare delle agevolazioni '*prima casa*' anche nel caso in cui l'acquirente si impegni a trasferire la residenza nel Comune nel termine di 18 mesi dall'acquisto, si ritiene che nel caso rappresentato, in cui detto termine di 18 mesi risulta ancora pendente, il contribuente possa dichiarare di voler beneficiare delle agevolazioni '*prima casa*' assumendo l'impegno a trasferire la propria residenza nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato nel termine di 18 mesi dall'acquisto agevolato.

Tale atto, redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario, deve essere prodotto per la registrazione presso l'ufficio in cui è stato registrato l'originario atto di acquisto.

Si precisa che la rettifica può essere effettuata dal contribuente anche in data successiva alla registrazione dell'atto di acquisto a condizione, tuttavia, che non venga arrecato pregiudizio all'attività di controllo svolta dall'ufficio.

Detta rettifica potrà essere, dunque effettuata dal contribuente semprechè l'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente non abbia già disconosciuto, con apposito avviso di liquidazione, le agevolazioni '*prima casa*' rilevando la mancanza del presupposto dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE

Annibale Doderò

(firmato digitalmente)