

Normativa e prassi

Prima casa all'asta, sprint per le agevolazioni non dichiarate

Integrazione possibile solo in caso di anticipo sui tempi di registrazione dell'atto giudiziario



Un atto integrativo prodotto per fruire delle agevolazioni "prima casa" è valido anche nel caso di trasferimento di un immobile attraverso un'asta giudiziaria, a condizione che lo stesso sia presentato prima della registrazione del decreto del giudice di esecuzione. In sostanza, tenuto conto del rispetto di tale tempistica, è possibile estendere l'efficacia normalmente riconosciuta alle dichiarazioni integrative delle "ordinarie" compravendite, attestanti il possesso dei requisiti per l'accesso ai benefici. È in estrema sintesi il contenuto della [risoluzione n. 370/E](#) del 3 ottobre.

Un principio in risposta all'interpello di un contribuente che si è aggiudicato la proprietà di un'abitazione attraverso un'asta immobiliare. Il problema è sorto nel momento in cui l'istante, non avendo reso nella domanda di partecipazione all'incanto la dichiarazione necessaria per usufruire del regime fiscale di favore previsto per

l'acquisto della "prima casa", ha chiesto al tribunale che gli aveva assegnato la proprietà l'emanazione di un atto integrativo contenente la richiesta a suo tempo omessa. In seguito al rifiuto dell'istanza da parte del giudice di esecuzione, il contribuente si è rivolto ai tecnici del Fisco, per sapere se poteva ancora ottenere le agevolazioni e, in particolare, il rimborso dell'imposta di registro versata in misura ordinaria.

Si può avere il rimborso del maggiore "registro" pagato quando non è stata chiesta l'agevolazione "prima casa" all'atto di trasferimento?

La disciplina in materia, ricorrendo le condizioni per usufruire del beneficio (nota *Il-bis*, articolo 1 della tariffa parte prima, Dpr 131/86), considera efficace una dichiarazione integrativa dell'atto originario di compravendita, a condizione che l'integrazione sia redatta dallo stesso notaio e vada a perfezionare il precedente rogito, poiché "*(...) ciò che conta per l'applicazione del beneficio fiscale in parola è che la dichiarazione di sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi al momento della stipula dell'atto di trasferimento sia resa in atto integrativo redatto secondo le medesime formalità giuridiche*" (circolare 38/2005).

L'opportunità vale anche per i trasferimenti di proprietà che avvengono tramite atti giudiziari. Per questi, la modifica contenente la richiesta di applicazione dell'agevolazione "prima casa", può essere "*...autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario ... nelle more della sua registrazione*" (circolare ministeriale 267/1997).

Pertanto, se il decreto di trasferimento del giudice di esecuzione è già stato registrato dall'Amministrazione finanziaria, nulla si può fare per "aggiudicarsi" il beneficio e il rimborso della maggiore imposta versata.

Paola Pulella Lucano

pubblicato Sabato 4 Ottobre 2008
