



Agevolazione prima casa: quando viene esteso il “pentimento”

La Legge di Stabilità per il 2016 ha introdotto la nuova previsione di cui al comma 4-bis della nota II - bis) posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al Tur, la quale consente l'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' anche nell'ipotesi in cui il contribuente sia già in possesso di altro immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' a condizione, comunque, che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto di acquisto della “seconda” prima casa.

Ora l'Agenzia delle Entrate, nella recente Circolare n. 27 del 13/06/2016, estende a tale nuova fattispecie alcune possibilità previste precedentemente nel caso di “ripensamento” susseguente all'acquisto della prima casa, ossia alle previsioni illustrate nelle risoluzioni n. 105 del 2011 e n. 112 del 2012, nelle quali sono state indicate le procedure che possono essere seguite dal contribuente che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di acquisto della 'prima casa di abitazione' (ad esempio il trasferimento della residenza nel termine decadenza dei 18 mesi).

L'Amministrazione chiarisce ora che, anche in questo caso, il contribuente che non sia in grado di rispettare l'impegno assunto, può, entro l'anno stabilito per la rivendita, revocare la propria scelta, proponendo apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale è stato registrato l'atto notarile, richiedendo quindi la riliquidazione dell'imposta e dei relativi interessi di legge.

Nel caso in cui invece sia oramai decorso l'anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile pre-posseduto, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche l'ordinaria sanzione del 30 per

cento. Anche in questo caso l'Amministrazione acconsente ad un ulteriore rimedio; il contribuente potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso ed ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

FABIO VALENTE
STUDIO PILONE

