

RISOLUZIONE N. 370/E



Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso

Roma, 3 ottobre 2008

OGGETTO: *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 - Agevolazione c.d. 'prima casa' - Art. 1 della Tariffa, parte prima, nota II-bis), DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) - Atto integrativo - Omessa richiesta delle agevolazioni fiscali nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare*

Con l'interpello in esame è stato esposto il seguente

Quesito

Nell'ambito di un'asta immobiliare tenutasi presso il Tribunale di ... l'istante ha acquistato un immobile ad uso abitativo che gli è stato trasferito con decreto del giudice dell'esecuzione del 21 dicembre 2005.

L'istante riferisce che nella domanda di partecipazione all'asta ha omesso di rendere la dichiarazione necessaria per fruire del regime di favore c.d. 'prima casa'. Per ovviare a tale mancanza, ricorrendo fin dall'origine i requisiti soggettivi ed oggettivi per fruire di detto beneficio fiscale, in data 22 febbraio 2008, ha chiesto al Tribunale di ... l'emanazione di un atto integrativo contenente la richiesta dei benefici fiscali prima casa.

La predetta istanza, tuttavia, non è stata accolta dal giudice dell'esecuzione.

Atteso ciò, l'istante chiede di sapere quali adempimenti debba porre in

essere al fine di fruire delle agevolazioni 'prima casa' ed ottenere il rimborso dell'imposta versata, posto che la circolare dell'Agenzia delle entrate del 12 agosto 2005, n. 38, chiarisce che l'atto integrativo va redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'interpellante non prospetta alcuna soluzione.

Parere della Direzione

L'interpello in esame riguarda la possibilità di chiedere il rimborso dell'imposta di registro nell'ipotesi in cui l'agevolazione 'prima casa' non sia stata invocata nell'atto di trasferimento.

La nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della tariffa parte prima del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), stabilisce, tra l'altro, che *“Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:*

- a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto 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;*
- b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da*

acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo (...)".

La disposizione in esame, pertanto, subordina il riconoscimento dell'agevolazione 'prima casa' al possesso dei requisiti elencati alle lettere *a)*, *b)* e *c)* della predetta nota II-*bis*). Il possesso di tali requisiti deve essere attestato dall'acquirente mediante il rilascio di apposita dichiarazione nell'atto di trasferimento dell'immobile.

Atteso ciò, nelle ipotesi in cui detta dichiarazione non venga resa nell'atto di trasferimento dell'immobile la scrivente, aderendo alla *ratio* della norma agevolativa in esame, ha riconosciuto l'efficacia della dichiarazione qualora la stessa sia resa in un atto che, integrando l'originario atto di compravendita, lo perfezioni.

A tal riguardo, è stato chiarito che: "*... sebbene l'atto integrativo (rectius atto di rettifica) ... tragga spunto dalla dichiarazione di parte intesa a conseguire i benefici in argomento, non può negarsi al predetto documento la natura di atto notarile che, per dichiarazione dello stesso pubblico ufficiale rogante, si integra con il precedente rogito ...*" (risoluzione della Direzione Generale delle Tasse e Imposte Indirette sugli Affari, del 25 luglio 1986, n. prot. 220478), in quanto "*(...) 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 Agenzia delle Entrate del 12 agosto 2005, n. 38/E).

Attesa la peculiare natura degli atti giudiziari, la cui modifica è espressamente disciplinata dal codice di procedura civile, è stata riconosciuta la

possibilità di chiedere l'applicazione dell'agevolazione 'prima casa' anche con riferimento agli atti giudiziari comportanti il trasferimento di beni immobili " ... *con dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario ... nelle more della sua registrazione* " (circolare del Ministero delle finanze del 16 ottobre 1997, n. 267).

Al riguardo, la Suprema Corte, con sentenza del 4 ottobre 2006, n. 21379, ha precisato che: " ... *l'applicabilità del regime più favorevole è subordinata alla espressa richiesta formulata nell'atto di acquisto dal compratore, tenuto contestualmente a dichiarare l'esistenza dei presupposti cui è condizionata l'agevolazione (...) per cui in assenza di tale domanda il contribuente decade dal (recte, non ha diritto al) beneficio. Non si tratta, perciò, di creare un obbligo nuovo e diverso per il contribuente, (...), ma solo di rendere l'obbligo, che è inderogabile, compatibile con il diverso caso del trasferimento del bene in base al provvedimento (la sentenza avente natura costitutiva) del giudice, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile*".

La Suprema Corte ha altresì precisato che il termine finale entro il quale il destinatario dell'agevolazione, "... *può far valere il suo diritto a chiedere l'applicazione dell'agevolazione tributaria sull'acquisto della prima casa, è costituito dalla registrazione dell'atto davanti all'Amministrazione fiscale*" (Corte di Cassazione n. 21379 del 2006).

In definitiva, con riferimento al caso di specie, si ritiene che la dichiarazione riguardante il possesso dei requisiti di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)* della predetta nota *II-bis*), poteva essere resa nelle more della registrazione del decreto di trasferimento.

In mancanza di detto adempimento nel termine sopra indicato, l'interpellante non può invocare l'agevolazione 'prima casa' e quindi ottenere il rimborso della maggiore imposta versata.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.