

## FISCO

LA PRIMA CASA  
E LE PROMESSE  
NOTARILIFABIO VALENTE  
STUDIO PILONE

Per fruire dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa, soggetto ad aliquote Iva o ad Imposta di registro agevolate, l'acquirente, in sede di atto notarile di acquisto, deve dichiarare la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla normativa (classificazione catastale dell'immobile, ubicazione, rispetto della situazione patrimoniale dell'acquirente). Tra le condizioni prescritte per beneficiare delle agevolazioni prima casa, il legislatore ha previsto 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.

Tali dichiarazioni, come oramai ammesso dalla prassi, possono essere rese già nel preliminare di acquisto (ovviamente con riferimento alla situazione futura presente alla data di acquisto), permettendo così l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 4% già in sede di pagamento degli acconti (in caso di assoggettamento ad Iva), mentre in caso di applicazione dell'imposta di registro la stessa sarà comunque pari al 3%.

Viceversa il contribuente non decade dall'agevolazione anche se tali dichiarazioni vengono effettuate successivamente, a mezzo di atto integrativo reso con le stesse modalità dell'atto

principale e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Le fatture eventualmente assoggettate all'aliquota iva del 10% potranno essere rettificcate con l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%.

Possibile ritrattare le scelte effettuate. Secondo un'interpretazione del Ministero dell'Economia, nel caso in cui il rogito contenga l'espressione dell'intenzione di trasferire la residenza entro 18 mesi, e se poi il contribuente non voglia o non possa più effettuare il trasferimento della sua residenza, questi può, entro il diciottesimo dal rogito, beneficiare ugualmente dell'agevolazione se, mediante un atto integrativo del rogito, rettifichi la dichiarazione originaria, attestando, con inequivoca dimostrazione, che, alla data del rogito, egli in effetti svolgeva la propria attività lavorativa, autonoma o dipendente, nel Comune dove è ubicata la casa agevolata. Al contrario, il contribuente che abbia chiesto l'agevolazione in considerazione del requisito lavorativo e successivamente si accorga che tale requisito non può essere soddisfatto, può, sempre con atto integrativo, nel termine dei 18 mesi e comunque prima di eventuale atto di liquidazione dell'imposta, richiedere l'agevolazione in base al diverso requisito consistente nell'impegno a trasferire la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto agevolato. —

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

