

AGENZIA DELLE ENTRATE

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 751 del 28 ottobre 2021

OGGETTO: Agevolazioni prima casa cittadino italiano iscritto all'AIRE.

QUESITO

L'istante, cittadino italiano iscritto all'AIRE e residente a Londra, rappresenta di voler acquistare un immobile da concedere in comodato gratuito alla madre. Chiede se al momento dell'acquisto, essendo l'immobile di nuova costruzione, possa usufruire dell'IVA agevolata al 4% prevista dal n. 21), della Tabella A allegata al d.P.R. n. 633 del 1972 e se la vendita dell'immobile entro i 5 anni dalla data di acquisto, senza effettuare nessun altro acquisto, non dia luogo a plusvalenza tassabile in virtù della residenza all'estero.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta alcuna soluzione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi della disposizione contenuta al numero 21), della Tabella A allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, l'aliquota Iva nella misura agevolata del 4 per cento si applica alle cessioni di «case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131».

Secondo la riportata disposizione, dunque, l'aliquota Iva del 4 per cento, si applica per l'acquisto di case di abitazione di categoria catastale diversa dalle categorie catastali A/1, A/8, A/9 qualora in capo all'acquirente ricorrano le condizioni previste per fruire delle agevolazioni "prima casa" dalla citata Nota II-bis. In particolare è necessario che: «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 ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come "prima casa" sul territorio italiano. 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 dichiara 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 lettera a) della citata Nota II-bis prevede che l'agevolazione spetti anche nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, a condizione che l'immobile acquistato costituisca la "prima casa" nel territorio italiano e senza alcun obbligo di fissare la residenza (cfr. circolare n. 38/E del 12/08/2005).

Pertanto, nel caso in esame, fermo restando il rispetto delle previste condizioni di legge, si ritiene che l'istante possa acquistare l'immobile usufruendo dell'aliquota Iva agevolata anche nell'ipotesi in cui conceda in comodato l'immobile stesso.

Per quanto riguarda l'ulteriore quesito relativo alla tassazione della plusvalenza nel caso di cessione del suddetto immobile, entro il quinquennio dalla data di acquisto, occorre far riferimento alle precisazioni contenute nella risoluzione n. 136/E del 8 aprile 2008, cui si rinvia per gli ulteriori approfondimenti.

In particolare, si fa presente che per effetto del combinato disposto di cui all'articolo 23, comma 1, lett. f), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir) e del successivo articolo 67 del Tuir, comma 1, lettera b), sono soggette ad imposizione le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state «adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari».

Sulla base delle disposizioni citate, la non tassabilità delle plusvalenze derivanti da cessioni intervenute entro il quinquennio tra la data di acquisto e di cessione è condizionata alla circostanza che l'immobile per la maggior parte di detto periodo sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Per interpretare la nozione di "abitazione principale" occorre richiamare l'articolo 10, comma 3-bis), del Tuir secondo cui l'abitazione principale è "quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale o i suoi familiari dimorano abitualmente" e l'articolo 15, comma 1, lettera b), che, ai fini della determinazione della detrazione d'imposta sugli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, considera tale "quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente".

Per quanto riguarda l'espressione "familiari" il relativo significato va desunto dall'articolo 5, ultimo comma del TUIR, secondo cui ai fini delle imposte sui redditi si intendono per "familiari" il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Alla luce delle suesposte considerazioni, quindi, in caso di cessione dell'immobile entro cinque anni dal relativo acquisto, la tassazione della eventuale plusvalenza in capo all'istante, dipende dalla circostanza di fatto, non rilevabile in questa sede che l'immobile sia effettivamente adibito ad abitazione principale dal familiare titolare del contratto di comodato d'uso.

Sarà onere dell'istante fornire prova che tale circostanza si sia in concreto verificata.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello ed esula, altresì, da



ogni valutazione circa fatti e/o circostanze non rappresentate nell'istanza e riscontrabili nella eventuale sede di accertamento.

LA DIRETTRICE CENTRALE

