

Risposta n. 39

OGGETTO: Agevolazioni 'prima casa ' in costruzione, termine di conclusione lavori

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di aver ricevuto in donazione dal padre un immobile in corso di costruzione, con atto registrato in data 16 ottobre 2017, fruendo delle agevolazioni '*prima casa*' e che entro tre anni dalla data di registrazione avrebbe dovuto dichiarare l'avvenuta conclusione dei lavori.

Al riguardo, l'interpellante osserva che, in seguito alla chiusura totale dei cantieri a causa dell'emergenza 'Covid 19', non è stato possibile dichiarare la conclusione dei lavori entro il termine previsto, avendo dovuto interrompere i lavori di ultimazione dell'abitazione per oltre tre mesi.

L'istante chiede, pertanto, di conoscere se il suddetto termine di tre anni rientri tra i termini relativi all'agevolazione '*prima casa*' oggetto di sospensione ai sensi dell'articolo 24 del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla legge 5 giugno 2020, n. 40.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter recuperare il periodo di 112 giorni (dal 23 febbraio 2020 al 14 giugno 2020) in cui i lavori sono stati sospesi, risulta dall'attestazione del direttore dei lavori incaricato, al fine di prorogare la scadenza prevista per l'ultimazione dei lavori ed evitare la decadenza dall'agevolazione fruita.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'agevolazione per l'acquisto della *'prima casa'* trova applicazione anche per i trasferimenti derivanti da atti di successione e donazione, ai sensi dell'articolo 69, (*'Norme in materia di imposta sulle successioni e sulle donazioni'*) commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342, che dispone:

"3. Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall' articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

Ai sensi della predetta disposizione, quindi, la tassazione agevolata si applica, limitatamente alle imposte ipotecaria e catastale, anche nel caso in cui si acquisti la *'prima casa'* per donazione o per successione *mortis causa* (circolare 7 maggio 2001, n. 44/E).

Come chiarito con circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, le agevolazioni *'prima casa'* si applicano anche nel caso di trasferimento di immobile in corso di costruzione,

in presenza dei requisiti previsti dalla Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, sempreché l'immobile sia classificabile nelle categorie catastali da A/2 ad A/7.

Con riferimento agli immobili in costruzione, con circolare 12 agosto 2005, n.38/E (par. 3.3) è stato chiarito che le agevolazioni in esame spettano anche per i trasferimenti di immobile in corso di costruzione che presenti, seppure in fieri, le caratteristiche dell'abitazione non di lusso. Si tratta di immobili in costruzione che, ultimati, siano riconducibili ad una categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9.

Poiché la norma agevolativa non prevedeva un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, con la citata circolare (par. 5.1) è stato chiarito che la verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione non può essere differita *sine die* e che il contribuente, al fine di conservare l'agevolazione, debba dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto.

Tale termine è stato fatto coincidere con il termine di decadenza per l'accertamento dell'imposta di registro di cui all'articolo 76 del TUR, cui rinvia l'articolo 60 del d.lgs. 346 del 1990.

Nel caso di specie, si ritiene che il suddetto termine non sia riconducibile tra i termini oggetto di sospensione ai sensi dell'articolo 24 del decreto-legge n. 23 del 2020, che prevede *«I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020»*.

Tale norma, infatti, riveste carattere di natura eccezionale e come tale di stretta interpretazione, non estensibile oltre i casi in essa considerati.

Come chiarito con circolare 13 aprile 2020, n. 9 (par. 8.1), i termini oggetto di sospensione sono i seguenti:

- il periodo di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel comune in cui è ubicata l'abitazione;

- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale;

- il termine di un anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici "prima casa". E' infine sospeso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)