

Imposta di registro nel caso di sopravvenuto sequestro e inagibilità della prima casa

Scritto da Interdata Cuzzola | 28/03/2022

Nel caso di un immobile acquistato fruendo dell'agevolazione "prima casa" che sia stato oggetto di un decreto di sequestro ai sensi dell'articolo 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente, in quanto sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata, è possibile beneficiare dell'agevolazione dell'imposta di registro del 2% per l'acquisto di un nuovo immobile fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile "pre posseduto", indisponibile per il proprietario: è il principio di diritto n. 1/2022 enunciato dall'Agenzia delle Entrate lo scorso 17 marzo.

Ed infatti, ai sensi della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2% 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, tra le altre, le seguenti condizioni: *"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 (...)"*.

Costituiscono, quindi, condizioni ostative alla fruizione dei benefici "prima casa", tra l'altro, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso Comune del nuovo acquisto, ovvero di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui essa è ubicata.

Al riguardo, come chiarito nella circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, l'intento del legislatore è evitare il duplice godimento dell'agevolazione "prima casa" che si realizzerebbe - all'atto del secondo acquisto - laddove l'agevolazione sia stata già goduta in precedenza dal medesimo contribuente per un immobile di cui risulti ancora titolare.

Più di recente, con risoluzione n. 107/E del 1° agosto 2017, concernente una ipotesi di immobile dichiarato inagibile a seguito di un evento sismico, è stato affermato come, per effetto dell'evento stesso, si è verificato "un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato che ha comportato l'impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l'immobile acquistato per finalità abitative". Tale oggettiva ed assoluta inidoneità dell'immobile "pre posseduto" risultante da idonea documentazione e indipendente dalla volontà del contribuente, conduce a ritenere che, fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile "pre posseduto", si potrà beneficiare

dell'agevolazione "prima casa" per l'acquisto del nuovo immobile, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla richiamata Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima.