

COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI

Studio n. 67/2001/T

Gaetano Petrelli

ATTO DI RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA SOGGETTO AD I.V.A. E CREDITO D'IMPOSTA

Approvato dalla Commissione studi tributari il 13 luglio 2001.

Approvato dal Consiglio Nazionale il 26 luglio 2001.

L'articolo 7, comma 1, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 attribuisce un credito d'imposta – fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato – ai contribuenti “che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si e' fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni” per l'acquisto della prima casa.

La fattispecie ha formato gia' oggetto di approfondito esame sia da parte della Commissione Studi Tributari del Consiglio Nazionale del Notariato ¹, sia da parte dell'Agenzia delle Entrate del Ministero delle Finanze ². Non e' stata peraltro analizzata la particolare problematica dell'atto di riacquisto soggetto ad IVA, allorché il prezzo convenuto in relazione a quest'ultimo atto sia stato gia' interamente pagato e fatturato entro il termine di un anno previsto dall'art. 7 succitato, mentre l'atto traslativo viene in realta' stipulato dopo il decorso di tale termine. La fattispecie appare problematica in quanto – ai fini dell'imposta sul valore aggiunto – la cessione di beni si intende perfezionata, giusto il disposto dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. 633/1972, all'atto dell'emissione della fattura o del pagamento del corrispettivo, se tali eventi hanno luogo anteriormente al momento della stipulazione: si potrebbe essere tentati, quindi, di

* Pubblicato in *Studi e materiali*, a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, 2002, 1, p. 258.

¹ C.N.N. (estensori BELLINI-PODETTI), Finanziaria 1999. Note sulle agevolazioni per il riacquisto della prima casa (22.1.1999), in CNN Strumenti, voce 0010; C.N.N. (estensore BELLINI), Note sulla circolare n. 19/E sul credito di imposta (16.3.2001), in CNN Strumenti, voce 0010.

enfaticamente la peculiare rilevanza tributaria della fatturazione e del pagamento sancita dal suddetto art. 6, comma 4, facendola prevalere su ogni diversa considerazione, compresa quella che l'acquisto del diritto di proprietà, in capo al compratore, non sia ancora avvenuto.

Occorre, peraltro, sgombrare subito il campo da tale argomento. La circostanza che la cessione, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, si perfezioni anteriormente all'atto traslativo è del tutto irrilevante ai fini di cui trattasi. Il meccanismo acquisitivo del credito d'imposta è del tutto indipendente dai congegni che l'art. 6, comma 4, del D.P.R. 633/1972, contempla ai soli fini dell'IVA; congegni non esportabili, quindi, al di fuori di tale ristretto ambito, in assenza di prescrizioni normative al riguardo. Nel caso specifico, l'autonomia strutturale del credito d'imposta in oggetto rispetto alle regole di funzionamento dell'imposta sul valore aggiunto è evidenziata, se ve ne fosse bisogno, dalla circostanza che detto credito non può essere utilizzato per diminuire l'imposta sul valore aggiunto dovuta in relazione al secondo atto (di riacquisto).

Tra i presupposti del sorgere del credito d'imposta – normativamente sanciti dall'art. 7 della legge 448/1998 – si rinviene, invece, l'*acquisto*, a qualsiasi titolo, dell'abitazione entro un anno dall'alienazione della precedente. Il termine acquisto deve ritenersi impiegato dal legislatore in senso tecnico, in assenza di elementi che inducano a ritenere il contrario, e quindi non può che far riferimento alla circostanza dell'acquisto del diritto soggettivo da parte del beneficiario contemplato dalla norma³. Detto acquisto può avvenire a qualsiasi titolo, e su tale base l'amministrazione finanziaria ha ritenuto, correttamente, che sia ricompreso nella disposizione agevolativa anche l'acquisto (a titolo originario) derivante dalla costruzione dell'abitazione a seguito di contratto di appalto⁴.

La circolare ministeriale esamina il problema del termine annuale "ai fini dell'imposta di registro" (e quindi con riferimento all'ipotesi in cui il secondo atto sia soggetto a tale imposta), giungendo alla conclusione che "la data di acquisizione del credito, ai fini dell'imposta di registro, si individua nella data di stipula dell'atto relativo

² Circ. Min. Fin. – Agenzia delle Entrate – 1 marzo 2001 n. 19/E.

³ Cfr., sulla nozione di acquisto del diritto, PUGLIATTI, *Acquisto del diritto (teoria generale)*, in *Enc. dir.*, I, Milano 1958, p. 508; RUFFOLO-DI GIOVANNI, *Acquisto del diritto*, in *Enc. giur. Treccani*, I, Roma 1988.

⁴ Circ. Agenzia Entrate 19/2001, paragrafo 1.2.

al nuovo acquisto agevolato”⁵. Conclusione ineccepibile, alla luce di quanto sopra affermato, poiché è proprio alla data di stipula dell’atto che si produce l’effetto traslativo, e quindi l’acquisto in capo al beneficiario. Ne consegue, ad esempio, che non è sufficiente la stipula di un contratto preliminare di compravendita entro l’anno dall’alienazione.

La stessa circolare prosegue, con riferimento alla “ipotesi di acquisizione dell’immobile mediante contratto di appalto”, affermando che “il diritto al credito d’imposta nasce al momento della consegna del bene realizzato”⁶. Questa affermazione – comprensibilmente dettata da esigenze di certezza – ingenera più di un dubbio, posto che, in caso di appalto, l’acquisto della costruzione ha luogo – a titolo originario, per accessione – non già al momento della consegna, ma nel momento, precedente, in cui l’opera è venuta ad esistenza (ed anzi, a rigore, man mano che la costruzione viene ad esistenza, ai sensi dell’art. 936 c.c.)⁷. Ai nostri fini, peraltro, la posizione in esame appare comunque significativa, in quanto – nell’ipotesi, normale, che la consegna dell’opera appaltata sia preceduta dal pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo dell’appalto – la posizione dell’Amministrazione finanziaria è nel senso di non ritenere sorto il credito d’imposta per il solo fatto del pagamento e della fatturazione del corrispettivo.

E’ alla luce di quanto sopra che deve essere risolta la fattispecie in esame. Cio’ che la legge richiede, nel prevedere l’acquisto entro l’anno dalla precedente alienazione, è la definitività ed irrevocabilità dell’acquisto medesimo ai fini della concessione del

⁵ Circ. Agenzia Entrate 19/2001, paragrafo 1.5.

⁶ Circ. Agenzia Entrate 19/2001, paragrafo 1.5. L’affermazione suesposta ribadisce quindi la posizione, già espressa con Circ. Min. Fin. 2 marzo 1994 n. 1/E, che attribuisce rilevanza al momento della consegna ai fini della verifica dei requisiti soggettivi del committente, richiesti dal n. 39 della tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 (“il privato committente deve possedere i requisiti previsti per fruire dell’agevolazione sia nei momenti in cui si considerano effettuate, ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. n. 633/1972, le singole prestazioni rese dall’impresa, sia all’atto della consegna del bene realizzato”). La medesima posizione è stata assunta, ad altri fini, nella Circ. Min. Fin. 7 dicembre 2000 n. 187/E, che ritiene legittima la variazione dell’aliquota IVA, anche dopo il termine annuale di cui all’art. 26 del D.P.R. 633/1972, “nella ipotesi in cui in al momento della corresponsione degli acconti dovuti per la realizzazione, mediante contratto di appalto, di una casa di abitazione non di lusso non sussistano, in capo al committente, i requisiti per fruire dell’applicazione dell’aliquota IVA del 4%, ai sensi del n. 39) della Tabella A, parte seconda allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, qualora tali requisiti vengano a sussistenza alla data della consegna dell’immobile”.

⁷ Sull’effetto acquisitivo *ex* accessione nell’appalto immobiliare, e sulla diversa efficacia della consegna, cfr. RUBINO-IUDICA, *Dell’appalto*, in *Commentario al codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1992, p. 43 ss., 341 ss.; GIANNATTASIO, *L’appalto*, Milano, 1967, p. 264 ss.

credito d'imposta, per "rendere piu' spedita l'azione verificatrice degli uffici"⁸ ed eliminare situazioni di pendenza che, a tale azione verificatrice, potrebbero creare non pochi problemi. Nulla di tutto cio' puo' dirsi realizzato a seguito del semplice fatto del pagamento e fatturazione anticipati, in una cessione soggetta ad IVA: a parte il fatto che l'acquisto potrebbe, poi, non realizzarsi per i piu' svariati motivi, occorre considerare che anche gli altri presupposti del sorgere del credito d'imposta – in ipotesi presenti all'atto della fatturazione – potrebbero venir meno successivamente (si pensi, per esemplificare, al venir meno dei requisiti soggettivi richiesti, in capo all'acquirente, per usufruire delle agevolazioni sulla prima casa, requisiti che, pacificamente, sono richiesti al momento dell'acquisto anche con riferimento alla fattispecie dell'atto soggetto ad IVA)⁹. Per converso, ove ad esempio i requisiti soggettivi sussistano al momento della fatturazione, ma vengano successivamente meno al momento dell'acquisto, verranno meno anche i presupposti del sorgere delle agevolazioni per la prima casa, e conseguentemente non sorgera' neanche il credito d'imposta¹⁰.

In conclusione, anche nell'ipotesi di atto soggetto ad IVA deve ritenersi applicabile la disciplina desumibile dall'interpretazione letterale dell'art. 7, comma 1, della legge 448/1998, con la conseguenza che la stipula dell'atto di riacquisto dopo il decorso di un anno dall'alienazione di altro immobile abitativo preclude irrimediabilmente il sorgere del credito d'imposta, a prescindere dalla circostanza che, entro l'anno, fosse stato pagato e fatturato l'intero corrispettivo dovuto a fronte della cessione della nuova abitazione.

⁸ In tal senso si esprime la citata circolare 19/2001, paragrafo 1.2, nella parte in cui richiede l'indicazione, nell'atto di riacquisto, di una serie di presupposti per la nascita del credito d'imposta. Pur prescindendo, in questa sede, dalla valutazione circa l'esattezza di tale impostazione, non puo' non rilevarsi che l'accettazione della stessa costituirebbe un ulteriore elemento, se ve ne fosse bisogno, atto a dimostrare il ruolo decisivo dell'atto di riacquisto – e non solo del pagamento del corrispettivo – per il sorgere del credito d'imposta.

⁹ Significativa, in proposito, la disciplina dettata dall'art. 1, nota II-bis, comma 2, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986: "In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, *comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo*, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare". Ovviamente, il riferimento all'effetto traslativo deve aver riguardo alla rilevanza tributaria del medesimo, nonche' alle norme che (come, ad esempio, in caso di vendita con patto di riservato dominio) configurano, ai fini tributari, un'eventuale "anticipazione" dell'effetto medesimo.

¹⁰ Trattandosi di atto soggetto ad IVA, ipotizzandosi che – in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni sulla prima casa al momento della fatturazione – sia stata in precedenza applicata l'aliquota del 4%, il successivo venir meno dei requisiti determina, con l'inapplicabilita' delle agevolazioni,

