

Contratto preliminare per il riacquisto della prima casa decadenza dalle agevolazioni e credito d'imposta

Il commento di Gaetano Petrelli

Tra i recenti interventi interpretativi dell'Agenzia delle Entrate dedicati alla materia della decadenza dalle agevolazioni per la prima casa, ed al credito d'imposta di cui all'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 3 maggio 2004, n. 66/E, riafferma un principio già chiarito in una precedente circolare ¹, e pacificamente affermato in dottrina ²: quello per cui - sia allo scopo di evitare la decadenza dalle agevolazioni in caso di rivendita infraquinquennale, sia per gli effetti del credito d'imposta per il riacquisto - è necessario che venga perfezionato l'atto traslativo di acquisto della nuova abitazione entro un anno dall'alienazione della precedente.

La conclusione è perfettamente in linea con il dettato normativo. La nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131 prevede, infatti, che la decadenza dalle agevolazioni per la prima casa non ha luogo "nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, *proceda all'acquisto* di altro immobile da adibire a propria abitazione principale". L'art. 7, comma 1, della legge n. 448 del 1998 concede il beneficio del credito d'imposta "*ai contribuenti che provvedono ad acquisire*, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è 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"; al secondo comma chiarisce che il credito può essere utilizzato, tra l'altro, "in diminuzione dall'imposta di registro dovuta *sull'atto di acquisto agevolato che lo determina*".

Il termine *acquisto* deve, quindi, 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 norma ³. A tale conclusione, come si è detto, prima della risoluzione n. 66/E in commento era giunta anche la circolare n. 19/E del 2001, ove esplicitamente si chiariva che "la data di acquisizione del credito, ai fini dell'imposta di registro, si individua nella data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato" ⁴. 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. È ben comprensibile, del resto, la *ratio* di una tale disciplina: ciò che la legge richiede, nel prevedere l'acquisto entro l'anno dalla precedente alienazione, è la *definitività ed irrevocabilità dell'acquisto* medesimo sia per evitare la decadenza dalle agevolazioni, sia ai fini della concessione del credito d'imposta, per "rendere più spedita l'azione verificatrice degli uffici" ⁵ ed eliminare situazioni di pendenza che, a tale azione

* Pubblicato in *Notariato*, 2004, p. 421.

¹ Circ. Agenzia Entrate 19/2001, paragrafo 1.5.

² Cfr. tra gli altri C.N.N. (estensore PETRELLI), *Atto di riacquisto della prima casa soggetto ad IVA e credito d'imposta*, in *Studi e materiali*, 2002, 1, p. 258.

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 1.5.

⁵ 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

verificatrice, potrebbero creare problemi. Definitività che non è punto assicurata dalla stipula di un contratto preliminare, anche se ad esecuzione anticipata o trascritto: a parte il fatto che l'acquisto programmato con un contratto preliminare potrebbe di fatto non realizzarsi per i più svariati motivi, occorre considerare che anche gli altri presupposti del sorgere del credito d'imposta – in ipotesi presenti all'atto della stipula del preliminare – 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)⁶. Per converso, ove ad esempio i requisiti soggettivi sussistano al momento del contratto preliminare, ma vengano successivamente meno al momento dell'acquisto, verranno meno anche i presupposti del sorgere delle agevolazioni per la prima casa, e conseguentemente non sorgere' neanche il credito d'imposta.

Da evidenziare, infine, che le conclusioni sopra raggiunte non mutano in dipendenza della ricostruzione dottrinale che si ritenga di accogliere in ordine alla natura giuridica ed all'efficacia del contratto preliminare (che la dottrina prevalente ritiene costitutivo di un'obbligazione "di fare", ossia di stipulare il contratto definitivo, mentre una parte della dottrina configura come costitutivo di un'obbligazione "di dare")⁷.

Quanto alla particolare fattispecie oggetto della risoluzione in commento ("prenotazione", e quindi assegnazione in godimento a favore di socio di cooperativa, finalizzata alla successiva assegnazione in proprietà), l'amministrazione correttamente aderisce all'orientamento, pacifico in giurisprudenza e prevalente in dottrina, che configura tale prenotazione alla stregua di un contratto preliminare, con efficacia quindi meramente obbligatoria e non reale⁸. Con l'evidente conseguenza che, fino all'atto di assegnazione definitiva dell'alloggio, il socio di cooperativa non acquista la proprietà del

questa sede, dalla valutazione circa l'esattezza di tale impostazione, non può 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.

⁶ 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, nonché 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.

⁷ Per le diverse ricostruzioni sul punto, cfr. per tutti LUMINOSO-PALERMO, *La trascrizione del contratto preliminare*, Padova 1998; GABRIELLI, *Il contratto preliminare*, Milano 1970; CHIANALE, *Trascrizione del contratto preliminare e trasferimento della proprietà*, Torino 1998; GAZZONI, *Trascrizione del preliminare di vendita e obbligo di dare*, in *Riv. not.*, 1997, p. 19; BARBIERA, *Contratto immobiliare con effetti traslativi o costitutivi e contratto definitivo dopo la novella del 1997*, in *Rass. dir. civ.*, 1998, p. 1; MONTESANO, *Contratto preliminare e sentenza costitutiva*, Napoli 1953.

⁸ Cfr. per tutti VIGNERI, *Cooperative edilizie*, in FALZONE-ALIBRANDI, *Dizionario Enciclopedico del Notariato*, IV, Roma 1993, p. 239 ss. In giurisprudenza, cfr. Cass. 26 settembre 2000 n. 12749, in *Riv. giur. edilizia*, 2001, I, p. 58; Cass. 13 giugno 2000 n. 8021, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Edilizia popolare*, n. 69; Cass. 4 settembre 1999 n. 9395, in *Foro it.*, Rep. 1999, voce *Edilizia popolare*, n. 61; Cass. 4 aprile 1997 n. 2934, in *Giust. civ.*, 1998, I, p. 205, con nota di SCHERMI; Cass. 24 gennaio 1997 n. 752, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Contratto in genere*, n. 450; Cass. 4 luglio 1985 n. 4033, in *Dir. fallim.*, 1986, II, p. 302.

Per una ricostruzione alternativa, che individua il momento acquisitivo della proprietà già al momento della prenotazione, o assegnazione provvisoria, cfr. TATARANO, *Scambio e mutualità nella cooperazione edilizia*, Napoli 1984, p. 131 ss.

Si segnala inoltre, per completezza, Comm. trib. I grado Matera 12 dicembre 1990, in *Corriere trib.*, 1991, p. 1730, secondo cui "il disposto dell'art. 3, l. n. 168/1982 si applica anche nell'ipotesi in cui nell'anno avvenga l'assegnazione dell'abitazione al socio di una cooperativa edilizia e non anche la stipulazione del contratto definitivo di assegnazione".

medesimo; quindi la semplice prenotazione, o assegnazione in godimento, non è idonea ad evitare la decadenza dalle agevolazioni ed a determinare la nascita del credito d'imposta previsto per il riacquisto.