

IL CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIAQUISTO DELLA PRIMA CASA

Premessa.

L'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (c.d. *collegato alla Finanziaria 1999*, in Suppl. ord. n. 210/L alla G.U. n. 302 del 29.12.1998) prevede, ai commi 1 e 2 - a decorrere *dal 1° gennaio 1999* - nuove agevolazioni per i soggetti che alienano l'abitazione per la quale hanno già usufruito di agevolazioni, ed entro un anno dall'atto di alienazione *riacquistano* una nuova abitazione, in presenza dei requisiti per usufruire nuovamente delle agevolazioni stesse. L'agevolazione consiste nell'attribuzione di un credito di imposta, fino a concorrenza del *minore importo* tra l'imposta di registro o l'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, e l'imposta di registro o l'Iva dovuta per l'acquisto della nuova abitazione.

Il credito d'imposta come agevolazione fiscale in senso tecnico.

Il credito d'imposta previsto dall'art. 7 della legge 448/1998 può definirsi agevolazione fiscale in senso tecnico. Si tratta di un'affermazione importante, che necessita di essere adeguatamente dimostrata, in quanto da essa scaturiscono una serie di conseguenze sull'interpretazione della nuova disciplina, che saranno di seguito illustrate. Sono note le controversie vertenti sull'individuazione del concetto di agevolazione fiscale ¹: secondo l'orientamento che sembra attualmente prevalere, può ravvisarsi agevolazione in senso tecnico allorché concorrono, in una determinata disciplina tributaria *favorevole al contribuente*, specifici requisiti di natura funzionale e strutturale:

- sotto il *profilo funzionale*, si ritiene sussistere un'agevolazione fiscale, e non una minore tassazione nell'ambito della disciplina base ed ordinaria di un dato tributo, allorché il trattamento di favore è motivato da *ragioni extrafiscali*, che nulla cioè hanno a che vedere con i criteri di ripartizione e di concorso nella spesa pubblica cui ogni cittadino è tenuto ai sensi dell'articolo 53 della Costituzione ²: si parla, in questi casi, di "utilizzo extrafiscale dell'imposta", o di "spesa pubblica implicita" o "mediante imposta", o ancora di "finanziamenti indiretti, virtuali e impliciti". Più precisamente, la dottrina ritiene che le agevolazioni fiscali costituiscano corretta applicazione dei principi costituzionali che emergono coordinando ed interpretando sistematicamente il principio di capacità contributiva con altri principi e valori extratributari costituzionalmente garantiti (quale è quello, *ex* articolo 47 della Costituzione, teso a garantire l'accesso alla proprietà dell'abitazione) ³. Ciò è particolarmente importante, in quanto consente di valutare criticamente

¹ Sulle agevolazioni tributarie v. in particolare: D'AMATI, *Agevolazioni ed esenzioni tributarie*, in *Novissimo Dig. It.*, Appendice, Torino 1980, p. 153 ss.; FICHERA, *Le agevolazioni fiscali*, Padova 1992; ID., *Imposizione ed extrafiscalità nel sistema costituzionale*, ESI, Napoli 1973; MOSCHETTI-ZENNARO, *Agevolazioni fiscali*, in *Digesto*, IV ed., Torino 1988, I, p. 84 ss.; LA ROSA, *Esenzioni e agevolazioni tributarie*, in *Enc. giur. Treccani*, XIII, Roma 1989; ID., *Esenzione (diritto tributario)*, in *Enc. dir.*, XV, Milano 1966, p. 567 ss.; ID., *Le agevolazioni tributarie*, in *Trattato di diritto tributario*, diretto da Amatucci, I, 1, Padova 1994, p. 401 ss.; ID., *Verso la scomparsa delle agevolazioni tributarie?*, in *Riv. dir. trib.*, 1991, I, p. 173 ss..

² LA ROSA, *Le agevolazioni tributarie*, in *Trattato di diritto tributario*, cit., p. 414 ss..

³ MOSCHETTI, in *Trattato di diritto tributario*, diretto da Amatucci, I, 1, Padova 1994, p. 262 ss.; LA ROSA, *Le agevolazioni fiscali*, in *Trattato di diritto tributario*, cit., p. 402 ss., e spec. p. 416 ss..

quell'orientamento giurisprudenziale ⁴, contraddetto dalla più recente dottrina ⁵, secondo il quale le agevolazioni tributarie, costituendo deroga al principio di capacità contributiva, non sarebbero suscettibili di interpretazione analogica, ma semmai solo di interpretazione estensiva;

- sotto il *profilo strutturale*, meno decisivo peraltro del precedente, si ritengono generalmente indizi della sussistenza di un'agevolazione fiscale in senso tecnico l'esistenza di limiti temporali o territoriali di efficacia, la collocazione della disposizione di favore in testi normativi specificamente dedicati ad agevolazioni fiscali, l'esistenza di una disciplina formalmente derogatoria, il coinvolgimento in senso agevolativo di una pluralità di tributi. Particolarmente significative si prospettano soprattutto queste due ultime circostanze nello specifico settore della "prima casa": il trattamento di favore per l'acquirente viene espressamente definito come "agevolato" sia nella nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro, sia nel nuovo art. 7 della legge 448/1998. Le agevolazioni "ordinarie" per la prima casa riguardano, inoltre, una pluralità di tributi (imposte di registro, sul valore aggiunto, ipotecarie e catastali, Invim), e quindi difficilmente possono giustificarsi in base a ragioni strutturali interne alla disciplina delle singole imposte; quanto al credito d'imposta *ex art. 7* in esame, anch'esso riguarda sia l'imposta di registro che l'imposta sul valore aggiunto, e può inoltre essere utilizzato in diminuzione di altre e diverse imposte. A ciò si aggiunga, infine, la disciplina della decadenza dalle agevolazioni nell'ipotesi in cui lo scopo, prefissato dal legislatore, non venga raggiunto, in quanto, ad esempio, venga resa una dichiarazione mendace circa la residenza nel Comune in cui si acquista, ovvero l'immobile venga alienato entro cinque anni senza procedere ad un nuovo acquisto.

Le ragioni suindicate, in collegamento con il *favor* costituzionale per l'accesso alla proprietà dell'abitazione, fanno quindi valutare di poco peso l'obiezione che potrebbe effettuarsi alla ricomprensione della disciplina fiscale in esame tra le agevolazioni tributarie in senso tecnico; obiezione che potrebbe essere fondata, essenzialmente, sulla natura "a regime" della disciplina di favore, non soggetta a limiti temporali e compresa nel testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro: si tratta di profili strutturali la cui presenza o meno è puramente eventuale nella disciplina delle agevolazioni fiscali, e come tale considerata generalmente di non eccessivo rilievo ⁶.

Né il mezzo tecnico di produzione dell'effetto - attribuzione di un credito d'imposta - può definirsi incompatibile con la nozione di agevolazione fiscale, come pure adombrato in passato da qualche studioso ⁷: è stato infatti opportunamente messo in luce come le agevolazioni fiscali comprendano, sotto il profilo strutturale, una molteplicità di eterogenee figure (esenzioni, riduzioni, deduzioni dall'imponibile, detrazioni d'imposta, regimi tributari sostitutivi, rinvii della tassazione, sospensioni della riscossione, ed anche crediti d'imposta) ⁸. Ciò che conta

⁴ Cass. 8 ottobre 1997 n. 9760, in *Mass. Foro it.*, 1997; Cass. 27 febbraio 1997 n. 1763, in *Mass. Foro it.*, 1997; Cass. 9 agosto 1990 n. 8111, in *Foro it.*, 1990, I, c. 3419; Cass. 24 luglio 1989 n. 3496, in *Foro it.*, 1990, I, c. 1626.

⁵ In senso critico rispetto all'affermazione giurisprudenziale della inapplicabilità per analogia delle agevolazioni fiscali, v. in particolare MOSCHETTI-ZENNARO, *Agevolazioni fiscali*, cit., p. 84 ss.; LA ROSA, *Le agevolazioni fiscali*, in *Trattato di diritto tributario*, cit., p. 405.

⁶ La dottrina ha rilevato, soprattutto in tema di IVA, che a volte l'adozione di un approccio legislativo fondamentalmente casistico comporta l'introduzione di regimi sostanzialmente agevolativi nel quadro della disciplina base del tributo: LA ROSA, *Le agevolazioni tributarie*, in *Trattato di diritto tributario*, diretto da AMATUCCI, I, 1, Padova 1994, p. 401, nota 1.

⁷ INGROSSO, *Il credito d'imposta*, Milano 1984, p. 89 ss..

⁸ LA ROSA, *Le agevolazioni fiscali*, in *Trattato di diritto tributario*, cit., p. 406, e p. 409, nota 9.

non è il mezzo tecnico utilizzato - è evidente, ad esempio, che il credito d'imposta non comporta agevolazione nelle ipotesi, ad esempio, di credito d'imposta sui dividendi, o di detrazione dell'IVA sugli acquisti - ma la finalità conseguita attraverso lo strumento stesso (che è di sostanziale surrogazione di una corrispondente spesa pubblica).

In conclusione, l'attribuzione del credito d'imposta operata dall'art. 7 della legge 448/1998 - come del resto il trattamento di favore per la prima casa e l'abitazione principale in genere - costituisce agevolazione fiscale in senso tecnico; ciò determina una serie di conseguenze di disciplina, che saranno di seguito analiticamente esposte.

Raccordo con le agevolazioni 'ordinarie' sulla prima casa.

È stato evidenziato che la *ratio* della nuova norma di favore è rinvenibile "nell'intento di favorire, senza aggravio fiscale, la sostituzione dell'immobile acquistato con i benefici fiscali con altro più idoneo alle esigenze del contribuente"⁹. Alla luce di tale corretta ricostruzione occorre quindi interpretare la nuova normativa, ritenendosi che la scelta legislativa di emanare una norma strutturalmente autonoma rispetto alla precedente disciplina agevolativa, non inserita nel corpo del testo unico dell'imposta di registro, non possa essere eccessivamente enfatizzata: in altri termini, appare legittimo ritenere che la nuova norma di favore sulla prima casa costituisca, unitamente alla precedente disciplina, un *corpus* normativo unitario ed organico, diretto a favorire l'accesso all'abitazione, quale bene costituzionalmente garantito, e quindi con una tendenziale coincidenza sia dei soggetti che dell'oggetto dell'agevolazione. Di conseguenza, laddove la nuova norma è poco chiara o ellittica nel delineare l'oggetto della disciplina, occorrerà verificare l'applicabilità - in via estensiva o analogica - delle disposizioni contenute nella nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro: norma, quest'ultima, espressamente richiamata in ordine alla sussistenza delle condizioni per l'applicabilità delle agevolazioni. Occorrerà quindi valutare, caso per caso, la ricorrenza della *eadem ratio*, sussistendo la quale sarà possibile estendere alla fattispecie in esame le conclusioni in tema di "agevolazioni prima casa" cui sono giunte la prassi amministrativa, la dottrina e la giurisprudenza.

Condizioni per ottenere la nuova agevolazione.

Fatte le superiori premesse metodologiche, è possibile ora scendere nel dettaglio della nuova disciplina, che prevede, innanzitutto, determinati presupposti per l'applicazione della nuova agevolazione:

- 1) - aver usufruito in passato dell'aliquota agevolata prevista per la prima casa (ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva), e quindi aver acquistato in precedenza un *immobile* abitativo scontando l'aliquota di favore del 4% (o in precedenza del 2%);
- 2) - aver alienato (a qualsiasi titolo, anche gratuito) l'immobile agevolato;
- 3) - che non sia trascorso più di un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato;
- 4) - l'acquisto, *a qualsiasi titolo* (ovviamente però sempre a titolo *oneroso*, ex art. 1, nota II-*bis* della tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, richiamata dalla nuova norma), di *un'altra casa di abitazione non di lusso*, da soggetto privato o da imprenditore, e quindi soggetto indifferentemente ad imposta di registro o ad Iva;
- 5) - la sussistenza, rispetto al nuovo acquisto, delle *condizioni* per usufruire delle agevolazioni per la prima casa.

Occorre, adesso, analizzare singolarmente i presupposti sopra elencati.

⁹ C.N.N. - Commissione Studi Tributarî (estensori BELLINI-PODETTI), *Finanziaria 1999. Note sulle agevolazioni per il "riacquisto" della "prima casa"*, in *CNN Strumenti*, voce 0010.

Precedente acquisto 'agevolato' della prima casa.

Con riferimento al requisito *sub* 1), si richiede che per il primo immobile acquistato si sia usufruito dell'aliquota agevolata per la prima casa. *Nulla quaestio* nell'ipotesi di acquisto per cui si sia definitivamente usufruito delle agevolazioni specificamente dettate per l'acquisto della prima casa, o dell'abitazione principale, a partire da quelle previste dalla c.d. legge Formica (legge 22 aprile 1982 n. 168, in vigore dal 24 aprile 1982), e quindi con gli analoghi provvedimenti legislativi via via succedutisi.

Quid iuris nell'ipotesi in cui, nonostante l'applicazione dell'aliquota agevolata in sede di imposta principale, successivamente l'agevolazione sia venuta meno, per decadenza, dichiarazioni mendaci, rettifica di errore commesso dall'ufficio, e simili? A rigore, in tal caso non è possibile affermare che si sia fruito dell'aliquota agevolata, e ciò a prescindere dal fatto che, al momento del riacquisto, la differenza di imposta sia stata effettivamente corrisposta. Venendo meno, cioè, la meritevolezza di tutela per il primo acquisto, deve probabilmente ritenersi inapplicabile anche la nuova agevolazione in oggetto. Il tutto, ovviamente, a condizione che la "decadenza" dalle prime agevolazioni si sia verificata anteriormente al riacquisto: in caso contrario, infatti, un'elementare esigenza di buona fede, ed il riferimento legislativo alle imposte "corrisposte", e non alle imposte "dovute" in relazione al primo acquisto, legittimano la conclusione che il credito d'imposta, comunque, spetti.

Rimangono invece fuori dal dettato normativo dell'art. 7 le ipotesi in cui, pur possedendo a suo tempo l'acquirente i requisiti per ottenere le agevolazioni per la prima casa, queste non siano state effettivamente richieste e/o concesse all'atto del primo acquisto. La legge, infatti, parla di "precedente acquisto agevolato", e 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".

Il Ministero delle Finanze¹⁰, in una prima interpretazione della nuova disciplina nel corso di "Telefisco 1999", ha ritenuto che non si applichi il credito d'imposta in esame neanche nell'ipotesi in cui si sia fruito dell'aliquota Iva del 2%, o del 4%, in ragione della qualifica del soggetto venditore (impresa costruttrice) - e non quindi per aver chiesto ed ottenuto le agevolazioni per la "prima casa" - anteriormente al 22 maggio 1993 (quando, cioè, l'aliquota suddetta esisteva, a regime, per le vendite da parte di imprese costruttrici¹¹). Sembra, tuttavia, che tale rigida interpretazione non sia - almeno nell'ipotesi in cui l'acquirente fosse in possesso, all'atto del primo acquisto, dei requisiti per accedere alle agevolazioni prima casa - l'unica sostenibile, per una serie di motivi:

- l'evidente disparità di trattamento, in presenza dei medesimi requisiti soggettivi ed oggettivi, tra chi ha acquistato da un privato e chi ha acquistato da un'impresa costruttrice esporrebbe la norma ad un'evidente eccezione di incostituzionalità¹²: è compito dell'interprete applicare le norme giuridiche secondo il principio di

¹⁰ Risposta a quesito inviato da "Il Sole 24 Ore", in occasione di *Telefisco 1999* (in "Il Sole 24 Ore" del 10 marzo 1999, p. 29).

¹¹ L'aliquota Iva sulle cessioni di fabbricati abitativi da parte di imprese costruttrici ha cessato di essere applicata, a regime, nella misura del 4% a seguito dell'emanazione del D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito in legge 19 luglio 1993 n. 243.

¹² BUSANI, *Resta a secco il contribuente che versò l'Iva per rivalsa*, in *Il Sole 24 Ore* del 10 marzo 1999, p. 29.

conservazione, ritenuto, dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale, applicabile oltre che ai contratti anche alle fonti normative¹³;

- la legge non richiede, a rigore, che si sia usufruito delle agevolazioni per la prima casa, ma bensì che si sia “fruito dell’aliquota agevolata prevista ai fini” dell’acquisto della prima casa;

- l’utilizzo, nel linguaggio legislativo, dei termini “agevolato” o “agevolazione” è spesso atecnico; ciò che conta realmente, si è visto sopra, perché sussista agevolazione in senso tecnico è il profilo funzionale, cioè la finalità perseguita nel prevedere un dato trattamento di favore, consistente nell’incentivare o agevolare determinati comportamenti o situazioni, per ragioni di carattere extrafiscale. Ebbene, l’aliquota Iva ridotta per le cessioni da parte di imprese costruttrici, introdotta originariamente con il D.L. 31 ottobre 1980 n. 693 (convertito in legge 22 dicembre 1980 n. 891), aveva quale suo espresso obiettivo l’incentivazione dell’edilizia abitativa; nella Relazione governativa al disegno di legge, poi approvato e divenuto la nota “legge Formica” n. 168/82, si affermava esplicitamente che si intendeva estendere una agevolazione già accordata alle imprese costruttrici, a riprova dell’unitarietà del disegno normativo in esame¹⁴.

In conclusione, deve ritenersi che non sussistano gravi ostacoli normativi, e che anzi sia più coerente con i principi costituzionali, e con il principio di conservazione degli atti normativi, ritenere che - in caso di acquisto da impresa costruttrice anteriore al 22 maggio 1993, in costanza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti per usufruire del trattamento di favore per la prima casa - all’acquirente che alieni l’abitazione e si trovi nelle condizioni previste dall’art. 7 della legge 448/1998 competa il credito d’imposta ivi previsto.

La lettera della norma (“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”) autorizza a ritenere, inoltre, che il credito d’imposta competa anche nell’ipotesi in cui si sia fruito dell’aliquota agevolata IVA per la prima casa non già in sede di acquisto del fabbricato, bensì in sede di costruzione del fabbricato medesimo (quindi Iva sul contratto di appalto, e non sul contratto di acquisto). La conclusione è avvalorata, oltretutto, dall’espressione “*acquisire a qualsiasi titolo*”, la cui ampia portata non può non comprendere anche l’ipotesi della *costruzione della casa di abitazione*, giusto contratto d’appalto con aliquota Iva agevolata del 4%, prevista dal numero 39) della tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come sostituito, con effetto dal 1° gennaio 1994, dall’art. 4, comma 1, lettera a), n. 4, del D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito dalla legge 133/1994. Quest’ultima norma, come è noto, condiziona l’applicazione dell’aliquota del 4%:

- al fatto che il fabbricato abbia i requisiti di cui all’art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408 (c.d. legge “Tupini”);

- alla sussistenza, nel soggetto committente, dei requisiti per ottenere le agevolazioni “prima casa”.

Pertanto, il soggetto che abbia costruito la propria prima casa, con contratto di appalto, ed usufruendo dell’aliquota agevolata del 4%, e successivamente rivenda tale abitazione e proceda all’acquisto di una nuova abitazione non di lusso, competerà il credito d’imposta in oggetto.

¹³ Corte cost. 5 febbraio 1992 n. 40, in *Foro it.*, 1992, I, c. 613; Corte cost. 29 luglio 1982 n. 152, in *Foro it.*, 1982, I, c. 2705; Corte cost. 19 dicembre 1984 n. 292, in *Vita Not.*, 1985, p. 186 e 192.

¹⁴ Nel senso indicato nel testo, v. Cass. 27 febbraio 1997 n. 1763, in *Mass. Foro it.*, 1997.

Alienazione dell'immobile precedentemente acquistato.

Quanto al requisito *sub 2)*, si richiede che l'immobile per cui si è fruito, la prima volta, dell'aliquota agevolata venga *alienato*. Il concetto di alienazione, inteso in senso stretto, comprende soltanto le fattispecie di dismissione volontaria del diritto, caratterizzate dalla connessione con un acquisto a titolo derivativo da parte di altri¹⁵: ne rimangono fuori, da un lato la *rinunzia abdicativa*, che non presuppone un connesso acquisto del diritto, e, dall'altro, l'*espropriazione forzata*, carente dell'elemento della volontarietà. A ben vedere, peraltro, ciò che la legge richiede è che il beneficiario delle agevolazioni non abbia, al momento dell'acquisto, altre abitazioni: ai fini fiscali, poco importa che, ad esempio, l'usufruttuario di una casa di abitazione ne abbia perso il possesso a seguito di una cessione o di una rinunzia abdicativa, ovvero ancora, a seguito di difficoltà economiche, con conseguente un'espropriazione forzata. Ciò potrebbe quindi giustificare un'interpretazione estensiva della norma, tale da consentirne l'applicazione anche ai casi sopra contemplati.

La legge non pone neanche limitazioni con riguardo alla causa negoziale dell'alienazione, che può quindi ben configurarsi sia a titolo oneroso che a titolo gratuito.

Con riferimento al requisito *sub 3)*, è necessario che non sia trascorso un anno dall'alienazione del primo immobile agevolato: il termine di un anno deve ritenersi che decorra dal momento in cui l'atto di alienazione ha prodotto i suoi effetti, e non dalla data dell'atto in sé e per sé considerata: ciò rileva, ad esempio, nei casi di atto sottoposto a termine iniziale, od a condizione sospensiva. A maggior ragione, nei casi di sequenza contratto preliminare-contratto definitivo, ciò che conta, ai fini dell'individuazione del momento dell'alienazione, è l'atto definitivo di trasferimento.

Acquisto agevolato di una nuova casa di abitazione.

Con riferimento, infine, al requisito *sub 4)*, la legge parla di acquisto *a qualsiasi titolo* in presenza delle condizioni di cui alla nota *II-bis* dell'art. 1 della tariffa. La norma pone due problemi: il nuovo atto di acquisto può essere a titolo gratuito, o deve essere necessariamente a titolo oneroso? Inoltre, è necessario che, oltre alla sussistenza delle condizioni di cui alla nota *II-bis*, si usufruisca effettivamente, in occasione del secondo acquisto, dell'aliquota agevolata per la prima casa? È evidente che la risposta positiva a quest'ultimo quesito esclude, in radice, la praticabilità di un acquisto a titolo gratuito. Orbene, esistono almeno due motivi per optare per quest'ultima soluzione. Innanzitutto il richiamo alle "condizioni di cui alla nota *II-bis*", tra le quali è prevista l'onerosità dell'acquisto. In secondo luogo, il comma 2 dell'art. 7 parla di "imposta di registro" relativa all'"atto di acquisto agevolato" che determina il credito d'imposta, con ciò facendo apparire che il credito d'imposta medesimo nasce solo a seguito di un atto soggetto ad imposta di registro ridotta, trattandosi di acquisto oneroso della prima casa.

Quid iuris nell'ipotesi in cui per il secondo acquisto venga meno (a seguito di mendacio, o decadenza, o per altri motivi) il diritto alle agevolazioni per la prima

¹⁵ MESSINEO, Manuale di diritto civile e commerciale, I, Milano 1957, p. 168-169: "L'alienazione, o trasferimento, o trapasso, ossia il distacco (o perdita volontaria) del diritto dal suo attuale titolare, a scopo di contemporanea attribuzione (acquisto) di esso ad altro soggetto. Distacco e acquisto sono, pertanto, momenti logici complementari e inseparabili ... il cessionario acquista sempre a titolo derivativo (non originario), sì che il diritto del cessionario resta legato al diritto del cedente e ne dipende, soggiacendo, così, alle medesime eccezioni che sono opponibili al cedente".

casa? Anche in questo caso deve ritenersi che venga meno la meritevolezza, sotto il profilo tributario, dell'acquisto, con conseguente ricaduta anche sul credito d'imposta in oggetto. Quindi, nell'ipotesi, ad esempio, in cui il riacquisto della prima casa sia seguito da un'alienazione infraquinquennale non seguita da un ulteriore riacquisto entro l'anno, oltre alla differenza d'imposta ed alle sanzioni previste alla nota II-bis, il contribuente perderà anche il credito d'imposta in oggetto, e dovrà corrispondere all'Erario la differenza d'imposta, con i relativi interessi (ma, si ritiene, senza ulteriori sanzioni). Ciò discende, oltre che da un'interpretazione sistematica della nuova disposizione con quanto già in precedenza disposto nella nota II-bis, anche dalla natura agevolativa della nuova disposizione: il credito d'imposta, quale trattamento di favore finalizzato all'accesso alla proprietà della prima casa, mal tollererebbe di essere mantenuto anche in assenza dei presupposti legislativi, senza incorrere in contrasto con i principi costituzionali di uguaglianza e capacità contributiva.

Un'ultima notazione: richiedendo la legge, affinché sorga il credito d'imposta, l'*acquisto* di una nuova casa di abitazione, presupposto necessario è la natura traslativa dell'atto, per cui non è idoneo a determinare la nascita del credito d'imposta stesso il mero *contratto preliminare*.

Oggetto della nuova agevolazione.

Con riferimento all'oggetto dell'agevolazione, l'art. 7 in oggetto, riferendosi al primo acquisto, parla di "*immobile* per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata", mentre, per il secondo acquisto, parla sempre di "*casa di abitazione*". Senonché, anche alla luce della premessa di metodo fatta pocanzi, non può non ritenersi che i due termini di riferimento possano e debbano essere omogenei: la *ratio* dell'agevolazione è quella di consentire, al contribuente che lo desidera, la *sostituzione* dell'oggetto della prima agevolazione con un oggetto maggiormente idoneo, e non si vede per quale motivo la nuova disposizione debba essere interpretata in senso restrittivo. Pertanto:

- deve ritenersi agevolato ai sensi del nuovo art. 7 anche il riacquisto di pertinenze della prima casa, a fronte dell'alienazione entro l'anno di altre pertinenze della medesima categoria;

- nell'ipotesi in cui l'oggetto dell'alienazione non sia omogeneo rispetto all'oggetto del nuovo acquisto (ad esempio, viene alienata una casa di abitazione e viene acquistata un'autorimessa, o viceversa, oppure viene alienata un'autorimessa e viene acquistata una cantina), non sarà possibile usufruire del credito d'imposta in oggetto.

L'esigenza di omogeneità tra primo e secondo acquisto deve peraltro ritenersi limitata al *bene* oggetto di acquisto, senza riguardare in alcun modo il tipo o la misura del *diritto* acquistato. Ciò significa che il credito d'imposta in oggetto compete, ad esempio, nell'ipotesi di alienazione della piena proprietà di un immobile, e successivo acquisto di diritti reali parziari su un altro immobile; ovvero nell'ipotesi di alienazione della quota di comproprietà posseduta insieme ad altre persone, seguita dal riacquisto della piena proprietà di un'altra abitazione.

Soggetti interessati alla nuova agevolazione.

L'articolo 7 in esame dispone che il credito d'imposta, in cui consiste la nuova agevolazione, è attribuito "ai contribuenti che provvedono ad acquisire, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata ... un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota

II-bis". La norma parla quindi, impersonalmente, di alienazione dell'immobile per cui "si è fruito" dell'aliquota agevolata per la prima casa. Considerata la *ratio* della nuova normativa, deve peraltro ritenersi che l'agevolazione debba essere stata concessa, a suo tempo, allo stesso soggetto che ha successivamente alienato l'immobile ed ora procede al riacquisto.

Beneficiario dell'agevolazione è pertanto l'acquirente che sia in possesso, al momento del nuovo acquisto, dei requisiti soggettivi previsti ai fini dell'agevolazione sulla prima casa, e che abbia inoltre fruito, in precedenza, della medesima agevolazione per l'immobile poi alienato. È quindi richiesta la *coincidenza* tra soggetto del primo acquisto e soggetto del secondo acquisto, coerentemente con la *ratio* della nuova normativa che intende agevolare il mutamento dell'abitazione da parte di un determinato soggetto.

È possibile fare un esempio per verificare l'importanza di questa affermazione:

- nel 1995 Tizio acquista per la nuda proprietà (non agevolata) insieme ad un altro soggetto che acquista l'usufrutto (agevolato);
- nel 1996 l'usufruttuario muore, con conseguente consolidamento dell'usufrutto;
- nel 1998 Tizio aliena la piena proprietà dell'abitazione;
- nel 1999 lo stesso Tizio riacquista un'altra abitazione.

Nell'esempio fatto, ad usufruire dell'aliquota agevolata non era stato, in precedenza, lo stesso soggetto che oggi riacquista, bensì un terzo, con conseguente inapplicabilità della nuova agevolazione (credito d'imposta).

Un caso particolare è quello in cui ad usufruire dell'aliquota agevolata sia stato un soggetto poi deceduto, con successiva alienazione dell'abitazione da parte dell'erede universale, e quindi riacquisto da parte di quest'ultimo in costanza dei presupposti di cui all'art. 7 della legge 448/1998. In tal caso, subentrando l'erede nell'identica posizione giuridica del *de cuius* (*in universum ius*), deve ritenersi che egli possa usufruire del credito d'imposta in esame¹⁶: più precisamente, all'erede universale si trasmette una *aspettativa*¹⁷, che diviene credito d'imposta solo nel momento in cui l'erede stesso procede al riacquisto. L'aspettativa non rientra nell'attivo ereditario ai fini dell'imposta sulle successioni: a norma degli articoli 9 e seguenti del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346, infatti, l'attivo ereditario è costituito da "tutti i beni e i *diritti* che formano oggetto della successione", salve le specifiche esenzioni espressamente previste. Non essendo l'aspettativa in oggetto né un *bene*, né un *diritto*, esso non concorre a formare l'attivo ereditario.

Posto che la norma - pur limitata, nel suo tenore letterale, all'ipotesi di acquisto (e pregressa alienazione) dell'intera proprietà di case di abitazione - si applica anche all'ipotesi di acquisto di diritti parziari o quote di comproprietà, come sopra dimostrato, ci si chiede se ed in che misura spetti il credito d'imposta nelle seguenti ipotesi:

- a) - più acquirenti nel primo acquisto, dei quali uno solo proceda al riacquisto in esame;
- b) - un solo acquirente nel primo acquisto agevolato, che successivamente aliena l'intera proprietà e quindi procede al riacquisto in comunione con altri soggetti;

¹⁶ In tal senso BUSANI, *Commento all'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448*, in *Notariato*, 1999, p. 188.

¹⁷ Sull'aspettativa come situazione giuridica soggettiva, e sulla sua distinzione dal diritto soggettivo, in relazione anche alla nota distinzione tra rilevanza ed efficacia giuridica, v. FALZEA, *Efficacia giuridica*, in *Voci di teoria generale del diritto*, Milano 1978, p. 302.

c) - un solo acquirente nel primo acquisto agevolato, che successivamente aliena l'intera proprietà, e quindi acquista da solo, ma, per effetto del regime di comunione legale dei beni, l'acquisto ricade anche nella sfera giuridica del coniuge.

In tutte le ipotesi in esame, si ritiene, valutata la *ratio* della nuova agevolazione, che non sussistano ragioni di diverso trattamento rispetto alle normali agevolazioni per l'acquisto della prima casa, con riferimento alle quali dottrina, giurisprudenza ed Amministrazione finanziaria ritengono ormai pacificamente che le agevolazioni per la prima casa possano essere usufruite "pro quota"¹⁸. Ovviamente, il credito d'imposta non potrà eccedere il minore tra l'importo "corrisposto" dal singolo acquirente in occasione del primo acquisto, e l'importo dallo stesso acquirente "dovuto" in relazione al secondo acquisto. In concreto, quindi:

a) - nel caso di più acquirenti nel primo acquisto, dei quali uno solo proceda al riacquisto di casa di abitazione non di lusso, quest'ultimo avrà diritto ad un credito d'imposta determinato nel minore importo tra l'imposta pagata relativamente alla quota precedentemente acquistata e l'imposta dovuta sul nuovo acquisto;

b) - nel caso di un solo acquirente nel primo acquisto agevolato, che successivamente aliena l'intera proprietà e quindi procede al riacquisto in comunione con altri soggetti, il credito d'imposta è determinato nel minore importo tra l'imposta pagata sull'intera proprietà del primo acquisto e l'imposta dovuta in relazione alla quota acquistata *ex novo*;

c) - nell'ipotesi di un solo acquirente nel primo acquisto agevolato, che successivamente aliena l'intera proprietà, e quindi acquista da solo, ma con ricaduta dell'acquisto in comunione legale dei beni con il coniuge, accogliendosi l'attuale orientamento giurisprudenziale secondo cui, nel caso di acquisto in comunione legale con soggetto sprovvisto dei requisiti soggettivi, le agevolazioni competono solo "pro quota", la soluzione sarà identica a quella sopra formulata sub b)¹⁹.

Si ritiene che non osti alle conclusioni sopra riportate la natura solidale dell'obbligo di pagamento dell'imposta di registro, desumibile dall'art. 57 del D.P.R. 131/1986. Infatti:

- la solidarietà investe non solo le parti acquirenti, ma anche le parti alienanti, il notaio rogante o autenticante, e, secondo il dominante orientamento giurisprudenziale, anche le parti formali dell'atto (rappresentanti legali o volontari ed organi di persone giuridiche)²⁰: si tratta di una modalità di adempimento dell'obbligazione, che non può assolutamente condizionare la disciplina sostanziale e la determinazione del contenuto dell'obbligazione stessa. Inoltre, far leva sull'elemento solidarietà significherebbe pregiudicare l'applicazione di qualsiasi agevolazione "pro quota", in caso di acquisti in comunione;

- l'obbligazione solidale, nei rapporti interni tra i condebitori, si divide tra gli stessi (art. 1298 del codice civile); inoltre la disciplina della compensazione

¹⁸ Circ. Min. Fin., Dipartimento Entrate, 3 maggio 1996 n. 108/E, in *CNN Strumenti*, voce 0010, p. 5.1; Cass. 20 agosto 1997 n. 7762; Cass. 26 settembre 1996 n. 8502, in *Riv. Not.*, 1997, p. 145; MONTESANO-IANNIELLO, *Le agevolazioni fiscali per l'acquisto e la ristrutturazione della casa*, Milano 1998, p. 115 ss..

¹⁹ Cass. 4 aprile 1996 n. 3159, in *Vita Not.*, 1996, p. 998. In senso contrario, MONTESANO-IANNIELLO, *Le agevolazioni fiscali*, cit., p. 119 ss., ove si constata che l'effetto acquisitivo alla comunione legale opera in un momento successivo a quello della conclusione del contratto, e sarebbe quindi irrilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, in quanto imposta d'atto.

²⁰ Sugli orientamenti dottrinali e giurisprudenziali in tema di responsabilità tributaria del rappresentante ai fini dell'imposta di registro, v. PETRELLI, *Atto notarile, obblighi e responsabilità del rappresentante*, in *Riv. Not.*, 1995, p. 487.

dell'obbligazione solidale (art. 1302 del codice civile) dimostra come il debito o credito solidale possa essere compensato "pro quota".

Determinazione del credito d'imposta.

Ricorrendo i presupposti suindicati, sorge il *credito d'imposta*, che la legge quantifica nella minor somma tra l'imposta (di registro o sul valore aggiunto) *corrisposta* in relazione al precedente acquisto agevolato, e l'imposta (di registro o sul valore aggiunto) *dovuta* per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. Quindi, riguardo al primo acquisto ci si riferisce all'imposta pagata, riguardo al secondo all'imposta dovuta. Ciò può rilevare allorché, ad esempio, siano state liquidate imposte complementari o suppletive per il primo acquisto, che concorrono, quindi, alla determinazione del credito d'imposta soltanto nella misura in cui siano state già pagate. Le imposte complementari e suppletive liquidate per il secondo acquisto sembra invece che rilevino - concorrendo ad aumentare il credito d'imposta - a prescindere dal fatto che siano state effettivamente pagate. Evidentemente, queste ultime imposte non potranno essere utilizzate in sede di registrazione dell'atto contenente il secondo acquisto, ma solo successivamente, con le altre modalità previste dal secondo comma dell'art. 7 in commento.

Utilizzo del credito d'imposta.

Il credito d'imposta, come sopra determinato, *può essere utilizzato in uno dei seguenti modi*:

a) - *diminuendo* l'imposta di registro dovuta sul nuovo atto di acquisto agevolato. Non possono invece diminuirsi le imposte ipotecarie e catastali, probabilmente perché già previste in misura fissa; pertanto sono comunque dovute, per il nuovo acquisto, le imposte fisse ipotecaria e catastale; inoltre, nell'ipotesi in cui venga assorbita con il credito d'imposta l'intera nuova imposta di registro, si pone il problema se sia comunque dovuta l'imposta fissa di registro: la legge parla di *diminuzione* dell'imposta dovuta per il nuovo acquisto agevolato, il che, sotto un profilo letterale, comporterebbe comunque la necessità del pagamento dell'imposta in misura fissa, a prescindere dalla nota problematica della "tassa d'atto".

b) - *diminuendo - per l'intero importo* - le imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni *dovute* su altri atti e denunce presentati successivamente al sorgere del credito. La locuzione *per l'intero importo* potrebbe essere intesa "fino a concorrenza dell'intero importo delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni", consentendo quindi, al limite, la registrazione in esenzione da imposta per i successivi acquisti (quindi senza pagamento delle relative imposte fisse). Senonché, quest'ultima interpretazione non appare compatibile con un'elementare esigenza di parità di trattamento con l'ipotesi di utilizzo in sede di riacquisto agevolato: non si comprende, cioè, per quale motivo, solo in quest'ultimo caso, occorrerebbe comunque pagare le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale (la legge parla sempre, del resto, di *diminuzione* dell'imposta dovuta).

Senonché, è possibile dare una diversa lettura dell'inciso *per l'intero importo*: è possibile, cioè, ritenere che - nei limiti della quantificazione del credito d'imposta stabiliti dal comma 1 dell'art. 7 - il credito medesimo possa essere utilizzato in diminuzione delle suddette imposte solo *in via alternativa* rispetto alla modalità prevista al primo inciso del comma 2: in altri termini, non sarebbe possibile, secondo questa lettura, utilizzare il credito d'imposta in parte in occasione del riacquisto agevolato, ed in parte in sede di registrazione di successivi atti (tanto più che

l'ammontare del credito non può mai eccedere l'imposta dovuta per il riacquisto agevolato). Avvalorata tale conclusione la disgiuntiva *ovvero*, utilizzata nel secondo comma dell'articolo in esame.

Il riferimento alle imposte *dovute* (e non a quelle corrisposte) legittima poi l'utilizzo del credito d'imposta anche in diminuzione delle imposte complementari e suppletive liquidate a fronte dei successivi acquisti.

c) - *diminuendo* le imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base *alla dichiarazione* da presentarsi successivamente al sorgere del credito (e quindi alla data del nuovo acquisto). Il riferimento *alla dichiarazione* (e non *alle dichiarazioni*) da presentare sembrerebbe limitare questa facoltà di utilizzo alla prima dichiarazione dei redditi immediatamente successiva al riacquisto. Quest'interpretazione, tuttavia, appare gravemente riduttiva, ed ingiustamente limitativa dei diritti del contribuente, ove si ponga mente che le altre modalità di utilizzo non soffrono di questo limite, e quindi, ad esempio, si può portare il credito d'imposta in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, di successione e donazione senza limiti di tempo (salva la prescrizione decennale). D'altra parte, la legge non fa riferimento ad uno specifico periodo d'imposta cui dovrebbe riferirsi la dichiarazione dei redditi, legittimando la conclusione per cui sia legittimo l'utilizzo del credito d'imposta anche in dichiarazioni dei redditi relative a successivi periodi d'imposta.

d) - utilizzando il credito d'imposta in compensazione ai sensi del D. Lgs. 9 luglio 1997 n. 241 (in sede di versamenti unitari di imposte e contributi previdenziali)²¹. A partire dal 1999, tutti i contribuenti, titolari o meno di partita IVA, possono effettuare pagamenti e compensazioni in base alla norma suindicata.

Tra le modalità di utilizzo *non vi è la diminuzione dell'imposta sul valore aggiunto dovuta in relazione al nuovo acquisto* (l'ipotesi principale è quella dell'acquisto da impresa costruttrice): in questo caso l'unico modo per usufruire delle agevolazioni è quello *sub* lettere *b*), *c*) e *d*). Né può sostenersi che sia possibile compensare l'obbligo di versamento dell'Iva da parte dell'impresa cedente con il meccanismo di cui al D. Lgs. 241/1997: infatti il credito d'imposta è attribuito dalla legge all'acquirente, mentre soggetto passivo ai fini dell'Iva è il soggetto cedente, che quindi addebita l'imposta, in via di rivalsa, al cessionario. Vi sono quindi tre distinti rapporti obbligatori (il primo, relativo all'obbligo di versamento dell'Iva, intercorrente tra il cedente e l'Amministrazione finanziaria; il secondo, relativo all'obbligo di rivalsa, intercorrente tra cedente ed acquirente; il terzo, relativo al credito d'imposta, intercorrente tra acquirente ed Amministrazione finanziaria); la non coincidenza dei soggetti dei singoli rapporti obbligatori impedisce l'utilizzo del meccanismo della compensazione.

I meccanismi di funzionamento dell'imposta sul valore aggiunto, ed i vincoli derivanti dall'appartenenza alla Comunità Europea devono quindi ritenersi la causa della preclusione all'utilizzo del credito di imposta in diminuzione dell'IVA: preclusione che peraltro pregiudica gravemente chi acquista da imprese costruttrici, rispetto a chi acquista da soggetti privati. Tenendo conto di ciò, e del fatto che

²¹ Il nuovo modello F24 per l'esecuzione di versamenti unitari con compensazione è stato approvato con decreto direttoriale 15 dicembre 1998, pubblicato in G.U. n. 295 del 18 dicembre 1998.

A decorrere dal periodo d'imposta 1999, la compensazione è stata estesa anche ai soggetti IRPEG, con D.P.C.M. 7 gennaio 1999, pubblicato in G.U. n. 6 del 9 gennaio 1999. Con comunicato stampa dell'11 febbraio 1999, pubblicato su Il Sole 24 Ore del 12 febbraio, è stato chiarito che tutti gli importi a debito versati con il mod. F24 rientrano nel beneficio della compensazione.

La facoltà di effettuare versamenti unitari con compensazione è stata estesa a tutti i contribuenti, titolari o meno di partita Iva, con D. Lgs. 19 novembre 1998 n. 442 (in G.U. n. 287 del 9 dicembre 1998).

proprio i soggetti a più basso reddito sono i più penalizzati da questa discriminazione, appare ancor più necessario - per sottrarsi a possibili eccezioni di incostituzionalità della nuova disciplina - interpretare il secondo comma dell'art. 7 in oggetto nel senso che la diminuzione delle imposte sui redditi può aver luogo anche con riferimento a quelle dovute in base a dichiarazioni diverse dalla prima, immediatamente successiva al sorgere del credito d'imposta.

Si pone poi il problema dell'eventuale utilizzo *frazionato* del credito d'imposta. Certamente l'impiego della disgiuntiva *ovvero*, riferita alle modalità di utilizzo di cui sopra, *sub a), b) e c)* - postula l'esigenza di utilizzo alternativo del credito in occasione del riacquisto agevolato, *ovvero* di successivi acquisti, *ovvero* della dichiarazione dei redditi. A parte ciò, deve ritenersi che, nell'ambito di una specifica modalità di utilizzo, sia possibile utilizzare frazionatamente il credito (ad esempio, in parte in una dichiarazione dei redditi ed in parte in una successiva; oppure in parte in occasione di un acquisto per successione ed in parte in sede di successivo acquisto oneroso). Nulla impedisce, invece, che la modalità di utilizzo tramite *compensazione* (ex D. Lgs. 241/1997) venga utilizzata non in alternativa, ma *in concorrenza* alle altre modalità (non essendo impiegata nella norma in esame, con riferimento alla compensazione, la disgiuntiva *ovvero*, probabilmente per la maggiore elasticità dell'istituto della compensazione).

Non è praticabile, per espressa disposizione legislativa, quale modalità di utilizzo del credito d'imposta, la *richiesta di rimborso delle imposte* già pagate in occasione del primo acquisto.

Rispetto alle modalità di fruizione *sub lettere b), c) e d)*, occorre d'altronde precisare che la legge non prevede alcun termine per usufruire del credito d'imposta, che può quindi essere utilizzato anche dopo parecchio tempo dal riacquisto agevolato, purché nell'ordinario termine prescrizione decennale ex art. 2946 del codice civile.

Si pone poi il problema dell'utilizzabilità del credito d'imposta in esame in diminuzione delle imposte dovute in relazione ad un successivo *contratto preliminare di compravendita*, relativo, ovviamente, ad immobile diverso da quello che comporta il riacquisto della casa di abitazione (l'art. 7, infatti, richiede l'acquisto come presupposto del sorgere del credito d'imposta, postulando, quindi, la natura traslativa dell'atto). Nulla sembra ostare alla diminuzione dell'imposta di registro dovuta per acconti o caparra confirmatoria (ex art. 10 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986): in tal senso depone, infatti, sia la lettera della legge (che parla di imposta di registro dovuta "sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito", senza ulteriormente distinguere), sia il peculiare meccanismo di funzionamento dell'imposta di registro sugli acconti e sulla caparra (che si imputa, ai sensi della nota all'art. 10 della tariffa, parte prima, all'imposta principale dovuta per il contratto definitivo).

Formalità richieste per l'utilizzo del credito d'imposta.

Quanto alle formalità da porre in essere per usufruire della nuova agevolazione, la legge non impone particolari oneri di documentazione al contribuente: sembra doversi ritenere che, salva l'*opportunità* di indicare nell'atto relativo al riacquisto gli estremi del primo atto di acquisto agevolato e del relativo atto di alienazione, non vi sia comunque un obbligo in questo senso, non potendo comunque l'Amministrazione finanziaria, in ottemperanza alle norme regolatrici del procedimento amministrativo, richiedere al contribuente documentazione di cui si trovi già in possesso. La legge non prevede neanche una richiesta di agevolazioni in atto a pena di decadenza, né

alcuna dichiarazione da rendersi da parte dell'acquirente, in aggiunta alle dichiarazioni previste per usufruire delle normali agevolazioni per la prima casa. Si ritiene peraltro *necessario*, vista la facoltà di scelta del contribuente tra più modalità di utilizzo del credito di imposta, *che il contribuente, in atto o con separata istanza da produrre al momento della registrazione, chieda all'ufficio di avvalersi del credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto*: diversamente l'ufficio non potrebbe autonomamente prendere tale decisione.

Nell'ipotesi in cui l'acquirente, già in possesso dei requisiti richiesti per ottenere le agevolazioni della prima casa, abbia effettuato il primo acquisto da impresa costruttrice con l'aliquota ridotta del 2% o del 4%, anteriormente al 22 maggio 1993 (caso in cui, come si è visto, devono ritenersi applicabili le nuove agevolazioni *ex art. 7*), si pone il problema di come documentare l'esistenza, a suo tempo, di tali requisiti al fine di ottenere il riconoscimento del credito d'imposta da parte dell'ufficio competente. In ottemperanza alle recenti disposizioni sull'autocertificazione, deve ritenersi che il contribuente possa dichiarare, con le modalità previste dalla legge, quanto necessario, salvo il potere dell'ufficio di effettuare gli accertamenti del caso.

Credito d'imposta e decadenza dalle prime agevolazioni per rivendita infraquinquennale.

Ai fini dell'agevolazione per il riacquisto della prima casa non è necessario adibire l'immobile acquistato ad abitazione principale. Come chiarito dal Ministero delle Finanze in relazione alle agevolazioni "principali" per la prima casa, l'acquirente che usufruisca delle agevolazioni medesime può anche locare l'immobile acquistato, senza che ciò pregiudichi in alcun modo il diritto alle agevolazioni²²; del resto, ciò è comprovato dall'ammissibilità delle agevolazioni anche per l'acquisto della sola nuda proprietà.

Altro, e diverso problema, è quello relativo alla decadenza dalle agevolazioni ottenute per il primo acquisto, in caso di rivendita infraquinquennale: infatti, per espressa previsione contenuta nella nota *II-bis* dell'art. 1 della tariffa, ove l'atto di alienazione del primo immobile agevolato venga posto in essere quando non siano ancora decorsi cinque anni dall'acquisto, al fine di evitare la *decadenza* dalle agevolazioni in precedenza usufruite, e le relative sanzioni è necessario:

- 1) - che entro un anno dall'alienazione si acquisti un altro immobile;
- 2) - che il nuovo immobile venga *adibito* dall'acquirente a propria *abitazione principale*.

Il mancato utilizzo come abitazione principale, quindi, comporta la decadenza dalle precedenti agevolazioni (nei soli casi sopra ricordati), ma non pregiudica in alcun modo il sorgere del credito d'imposta in oggetto.

Credito d'imposta e presunzione di liberalità.

Altro aspetto da analizzare, nella nuova disciplina dell'art. 7 in commento, è l'incidenza del credito d'imposta sull'applicazione della *presunzione di liberalità*, disciplinata dall'articolo 26 del D.P.R. 131/1986. Senza entrare, in questa sede, nel merito dei problemi che pone la norma, occorre soltanto evidenziare che il suddetto articolo 26 impone un raffronto tra "l'ammontare complessivo dell'imposta di registro e di ogni altra imposta *dovuta per il trasferimento*", e "quello delle imposte applicabili in caso di trasferimento a titolo gratuito". Tenendo conto che il credito

²² Circ. Min. Fin. - Direzione Affari Giuridici e Contenzioso Tributario, 2 marzo 1994 n. 1/E IV-8-480.

d'imposta non incide in alcun modo sulla determinazione dell'"imposta dovuta per il trasferimento" (come appare evidente, ad esempio, nel caso in cui il contribuente decida di utilizzare il credito medesimo in diminuzione delle imposte sui redditi), se ne evince che detto credito d'imposta non influisce in alcun modo sul conteggio delle imposte da raffrontarsi, *ex art. 26* citato, al fine di applicare l'imposta di registro o l'imposta di donazione.

Credito d'imposta e abusivismo edilizio.

L'articolo 46 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come è noto, prevede, quale condizione per l'applicazione di agevolazioni tributarie alle costruzioni eseguite senza licenza o concessione edilizia, od in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di un provvedimento successivamente annullato, la presentazione, contestualmente alla registrazione, di copia conforme del provvedimento di sanatoria, o, in mancanza, di copia della domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria, con la relativa ricevuta rilasciata dal Comune. In quest'ultimo caso, il contribuente, a pena di decadenza, deve produrre all'Ufficio del registro copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica. Quest'ultimo termine è stato recentemente riaperto, in via di ulteriore sanatoria, dall'art. 16 della legge 18 febbraio 1999 n. 28, fino al 31 maggio 1999.

La disposizione assume rilevanza anche ai fini del credito d'imposta di cui trattasi, di cui non pare dubbia la natura di agevolazione fiscale, come sopra chiarito. Soffermandosi brevemente sui problemi interpretativi a cui l'articolo 46 dà luogo²³, occorre rilevare che:

- l'art. 46 in esame, nel rinviare all'art. 41-*ter* della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come introdotto dall'art. 15 della legge 6 agosto 1967 n. 765, è applicabile solo alle costruzioni iniziate successivamente al 1° settembre 1967;
- nessuna rilevanza assumono, ai fini in esame, le nuove disposizioni contenute nell'art. 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, in merito all'esclusione dell'obbligo di allegazione all'atto delle domande di concessione in sanatoria, come pure in merito al parere dell'Autorità preposta alla tutela dei vincoli di tipo culturale o ambientale. L'articolo 46, infatti, non ha subito alcuna modifica ad opera di quest'ultima legge, che riguarda solo il profilo della validità degli atti e non anche i riflessi di natura fiscale;
- la disposizione dell'art. 46, pur contrastando con lo spirito dei recenti interventi normativi in tema di semplificazione dell'azione amministrativa e di autocertificazione (da ultimo, D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 403), non può ritenersi abrogato; per la sua attuale vigenza, con esclusione quindi dell'obbligo dell'Amministrazione finanziaria di acquisire autonomamente i documenti di cui trattasi, depone proprio la recente riapertura dei termini contenuta nell'art. 16 della legge n. 28/1999, che è fonte posteriore e quindi prevalente sulle altre norme sopra citate.

Credito d'imposta ed assegnazioni o cessioni agevolate ai soci.

L'articolo 13 della legge 18 febbraio 1999 n. 28 ha prorogato, estendendone l'applicazione, le agevolazioni di cui all'art. 29 della legge 27 dicembre 1997 n. 449, in materia di assegnazioni di beni ai soci: la norma, in particolare, proroga - con

²³ Sulla norma in commento, v. soprattutto C.N.N. - *La decadenza dai benefici fiscali nella legge 47/85*, in *Tre studi sul condono edilizio*, Roma 1988, ed in *Studi e materiali*, II, Milano 1990, p. 175; COLUCCI, *Condono edilizio e agevolazioni tributarie (ancora sull'art. 46, comma 1, della legge 28 febbraio 1985 n. 47)*, studio in corso di pubblicazione.

effetto retroattivo - al 30 giugno 1999 le agevolazioni suddette, estendendone nel contempo la portata anche all'ipotesi di cessione a titolo oneroso a favore dei soci stessi, e prevedendo, poi, l'assoggettamento dell'operazione ad imposta sul valore aggiunto, salvo opzione in senso contrario da effettuarsi, presumibilmente, nell'atto di cessione o assegnazione ²⁴, nel qual caso ritorna applicabile il particolare regime fiscale previsto dal comma 5 dell'art. 29 (in base al quale la cessione o assegnazione è soggetta ad imposta di registro nella misura dell'1%, alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, e non è considerata cessione agli effetti dell'Iva e dell'Invim).

Ai nostri fini, occorre rilevare che nell'ipotesi statisticamente più ricorrente di assegnazione o cessione agevolata (quella, cioè, da parte di imprese non costruttrici), se l'oggetto dell'assegnazione o cessione ai soci è una casa di abitazione, l'operazione è esente da Iva, ai sensi dell'art. 10, n. 8-*bis*) del D.P.R. 633/1972, e soggetta ad imposta proporzionale di registro, *ex art.* 40 D.P.R. 131/1986 ²⁵: quest'ultima, peraltro, si applicherà nella misura dell'1%, ai sensi del comma 5 del citato articolo 29 legge 449/1997.

Nell'ipotesi, invece, in cui la cessione o assegnazione sia effettuata da parte dell'impresa costruttrice - ipotesi ammissibile, in quanto non è preclusa l'assegnazione o cessione agevolata di beni "merce" - in assenza di opzione per il regime fiscale suindicato si applicherà l'imposta sul valore aggiunto, la cui aliquota sarà del 10% o del 4%, a seconda che ricorrano o meno i presupposti per l'agevolazione della prima casa.

Quid iuris nell'ipotesi in cui l'atto di cessione o assegnazione sia assoggettato all'imposta di registro dell'1%, e ricorrano le condizioni per la nascita del credito d'imposta, *ex art.* 7 della legge 448/1998? La legge, si è visto, richiede che il nuovo acquisto venga effettuato "in presenza delle condizioni di cui alla nota II-*bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima," allegata al D.P.R. 131/1986, e richiede, inoltre, che il nuovo acquisto sia "agevolato", senza altro specificare. Poiché, nell'ipotesi di cui trattasi, il riacquisto è agevolato in base alla disposizione dell'articolo 29 in commento, deve ritenersi che, sussistendo al momento dell'acquisto le condizioni di cui alla nota II-*bis*, e rendendosi le opportune dichiarazioni in atto, sia possibile usufruire del credito d'imposta, diminuendo l'imposta di registro dell'1% come sopra dovuta.

Non cedibilità del credito d'imposta.

Si pone il problema di verificare se il credito d'imposta in oggetto sia cedibile per atto tra vivi con effetto verso l'Amministrazione finanziaria. La materia della cessione dei crediti d'imposta è stata di recente oggetto di intervento legislativo, limitatamente ai crediti d'imposta chiesti a rimborso nella dichiarazione dei redditi (art. 43-*bis* del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, come introdotto dall'art. 3, commi 94-97 della legge 28 dicembre 1995 n. 549, e successivo D.M. di attuazione 30 settembre 1997 n. 384). In questo caso, il legislatore ha circondato di cautele l'istituto della cessione del credito d'imposta, disciplinandone minuziosamente la forma (atto pubblico o scrittura privata autenticata), il contenuto e le modalità, e prevedendo, in difetto, l'inefficacia della cessione nei confronti dell'Amministrazione finanziaria, o

²⁴ Per un esame completo della nuova disciplina delle assegnazioni e cessioni agevolate ai soci, v. C.N.N. (estensore COLUCCI), *Assegnazione e cessione onerosa agevolate di beni ai soci e trasformazione in società semplice*, Studio n. 20/T/99 approvato il 26 febbraio 1999.

²⁵ DEOTTO, *L'assegnazione agevolata dei beni ai soci*, in *Corr. trib.*, 1998, p. 3318.

in qualche caso la nullità²⁶. Anteriormente all’emanazione di questa disciplina, si riteneva comunque applicabile anche alla cessione dei crediti d’imposta la regola generale di cedibilità dei crediti di cui all’art. 1260 del codice civile, in assenza di espresso divieto²⁷.

E’ legittimo, peraltro, avanzare qualche perplessità sulla soluzione “permissiva”, ove si tenga conto:

- delle limitazioni contenute nella normativa sopra citata, tendenti a salvaguardare l’interesse della pubblica amministrazione a non trovarsi più debitori per uno stesso credito (da cui il divieto di cessione autonoma degli interessi, il divieto per il cessionario di cedere a sua volta il credito, il divieto di cessione parziale): in assenza di un’espressa disciplina in altri settori diversi da quello di cui sopra, tale limitazioni non potrebbero essere poste in via di interpretazione “creativa”;

- del principio di capacità contributiva, che mal tollera traslazioni di imposta o, peggio, di benefici fiscali come nel caso in esame, in cui, a maggior ragione, la cessione del credito per atto *inter vivos* dovrebbe essere espressamente regolata;

- del disposto dell’art. 69 del R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 (contenente disposizioni sulla contabilità generale dello Stato), tuttora in vigore, ai sensi del quale le cessioni di somme dovute dallo Stato, “*nei casi in cui sono ammesse dalle leggi*”, devono essere notificate alla P.A. e redatte in forma pubblica o autenticata: con ciò effettuandosi un’espressa riserva di legge quanto alla cedibilità dei crediti in esame.

Si ritiene quindi che le parti non possano, nell’atto di riacquisto della casa di abitazione, regolamentare l’attribuzione del credito in esame in maniera diversa da quanto disposto inderogabilmente dalla legge.

Il credito d’imposta in esame deve ritenersi invece trasmissibile *mortis causa*, secondo le regole ordinarie (essendo la successione per causa di morte un evento necessario, che non si presta per sua natura a comportamenti di natura elusiva o altrimenti contrastante con i principi legislativi, e che discende, necessariamente, dal venir meno del soggetto giuridico titolare del diritto di credito). Per trasmissione del credito d’imposta si intende, ovviamente, quella avente ad oggetto il credito già nato, a seguito del riacquisto della nuova casa di abitazione (diversamente si sarebbe in presenza di una mera aspettativa, non di un diritto di credito; aspettativa che è, peraltro, anch’essa trasmissibile, come sopra rilevato).

Ovviamente, il credito d’imposta già maturato (a differenza della mera aspettativa, come sopra dimostrato) dovrà essere denunciato nella dichiarazione di successione, in quanto non esiste alcuna esenzione nel testo unico dell’imposta sulle successioni e donazioni per i crediti di natura tributaria, che concorrono a formare l’attivo ereditario al pari di qualsiasi altro cespite non dichiarato esente dalla legge.

Gaetano Petrelli

²⁶ V. sul punto RUOTOLO, *La cessione dei crediti fiscali*, in *Notariato*, 1998, p. 91 ss., ed ivi riferimenti di dottrina e giurisprudenza.

²⁷ RUOTOLO, *op. ult. cit.*, p. 92, ed ivi riferimenti.