

Agevolazioni prima casa e decadenza

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 13/E del 26.1.'17, ha chiarito – alla luce del costante orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità sul punto – che il contribuente che vende entro cinque anni l'immobile acquistato con i benefici “prima casa”, ed entro un anno dalla cessione costruisca un altro immobile ad uso abitativo (diverso dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) su un terreno di cui il contribuente sia già proprietario al momento della cessione dell'immobile agevolato, non perde l'agevolazione. Naturalmente, il tutto in presenza di utilizzo del nuovo immobile come dimora abituale del contribuente.

In breve, le Entrate, contrariamente a quanto finora affermato (cfr. risoluzione n. 44/E del 16.5.'04 e circolare n. 38/E del 12.8.'05), precisano che quello che rileva ai fini del beneficio è il momento edificatorio. Infatti – come la Corte di Cassazione ha più volte sancito – non assume rilevanza il momento di acquisizione del terreno sul quale dovrà sorgere l'immobile da adibire ad abitazione principale, essendo sufficiente, affinché il contribuente conservi i benefici fiscali previsti per l'acquisto della cd. “prima casa”, che “entro un anno dall'alienazione del primo immobile per il quale ne aveva fruito, abbia a realizzare su un proprio terreno un fabbricato, dando concreta attuazione al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale”.

Con questa risoluzione – il cui testo è consultabile nella sezione “Banche dati” del sito Internet confederale, riservata agli associati – l'Agenzia torna sui suoi passi e si uniforma alla Cassazione (da ultimo, cfr. sentt. n. 18214 del 16.9.'16 e n. 13550 dell'1.7.'16), con invito alle strutture territoriali a riesaminare le controversie pendenti concernenti la materia in esame e, ove l'attività accertativa dell'Ufficio sia stata effettuata secondo criteri non conformi a quelli espressi dai giudici di legittimità, ad abbandonare – con le modalità di rito, tenendo conto dello stato e del grado di giudizio – la pretesa tributaria, sempre che non siano sostenibili altre questioni.

da *Confedilizia notizie*, febbraio '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.