

La lente sulla casa

di **Corrado Sforza Fogliani**

Prima casa e benefici fiscali

L'agenzia delle entrate ha chiarito che il contribuente che vende entro 5 anni l'immobile acquistato con i benefici «prima casa», e 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, in presenza di utilizzo del nuovo immobile come dimora abituale.

In breve, le Entrate, contrariamente a quanto finora affermato 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 cosiddetta «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 **Confedilizia**, riservata agli associati - l'Agenzia torna sui suoi passi e si uniforma alla Cassazione 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.

**Presidente
 Centro studi **Confedilizia**
 Twitter: @SforzaFogliani*

