
La circolare n. 31/E del 7 giugno 2010 dell'agenzia delle Entrate chiarisce alcuni problemi operativi sul tema degli "acquisti incrementativi" di prima casa già di titolarità dell'acquirente.

L'Agenzia ridefinisce quindi il campo dell'agevolazione includendo anche le nuove pertinenze e gli ampliamenti.

A tal riguardo vengono contemplati anche gli immobili acquistati prima del 1982.

Viene inoltre evitata la decadenza dall'agevolazione a coloro che vendono casa comprata da meno di 5 anni e acquistano entro l'anno un'altra abitazione principale. La norma vale anche se l'immobile è sito all'estero.

La circolare ammette l'agevolazione per le seguenti ipotesi:

- acquisto successivo di un box, da destinare a pertinenza di una casa che non venne acquistata con l'agevolazione perché, all'epoca dell'acquisto (ante 1982), il beneficio "prima casa" non era ancora vigente;
- acquisto di una cantina, da destinare alla pertinenza di una casa per il cui acquisto l'agevolazione non venne concessa a causa di un orientamento dell'amministrazione finanziaria;
- acquisto di una unità immobiliare destinata a essere accorpata ad abitazione già di proprietà dell'acquirente, ma acquistata senza l'agevolazione "prima casa", dato che all'epoca dell'acquisto il compratore non aveva i requisiti per l'acquisto agevolato (es: già titolare di altre abitazioni).

Per quanto riguarda la decadenza per effetto della vendita prima dei 5 anni dall'acquisto dell'abitazione, la circolare segnala:

- il nuovo acquisto non deve necessariamente avvenire con l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", quindi si evita la decadenza anche a coloro che comprano una "seconda casa".
- L'agevolazione per il nuovo acquisto si riferisce al credito d'imposta. In pratica si possono detrarre dalle imposte del nuovo acquisto quelle pagate per l'acquisto della casa alienata prima che decorresse il quinquennio.
- Per quanto concerne l'immobile situato all'estero, il problema principale per il fisco è controllare che la casa del nuovo acquisto sia effettivamente destinata ad "abitazione principale", condizione necessaria e sufficiente per evitare la decadenza dell'agevolazione.
- Su quest'ultimo punto, la circolare precisa che si deve trattare di una casa ubicata in uno Stato con il quale "sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale".



*

*

*

(fonte Sole 24 ore, agenzia Entrate)

2ErreServizi – Studio RDA v.le P. Giovanni XXIII n° 52 – 28100 Novara - P.Iva 01870300033
tel e fax: 03211995133 - mob. 3928242607 - mail: info@2erreservizi.com
web: <http://www.rdastudio.com> – <http://www.2erreservizi.com> -