

**ALLE IMPRESE ADERENTI AD ANCE
TRENTO - ASSOCIAZIONE TRENTINA
DELL'EDILIZIA**

LORO SEDI

ZA

Circolare nr. 16-17

Trento, 13 febbraio 2017

Agevolazione "prima casa" – Interpretazione estensiva dell'Agenzia delle Entrate.

Con **R.M. n. 13/E del 26 gennaio 2017**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **non si decade dai benefici cd. "prima casa" se, in caso di vendita entro 5 anni dalla data dell'acquisto**, il contribuente costruisca un **nuovo immobile da adibire ad abitazione principale** (entro un anno), **anche su terreno già di sua proprietà**.

Come noto, infatti, il comma 4 della nota II-bis all'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, disciplina le cause di decadenza dalle agevolazioni c.d. "prima casa", ivi compresa l'ipotesi di rivendita dell'abitazione nei primi cinque anni dall'acquisto originario. Tuttavia, la medesima disposizione consente di evitare la decadenza nell'ipotesi in cui, entro un anno dalla vendita, venga acquistata o costruita (mediante contratto di appalto) una nuova abitazione, da destinare a "prima casa".

A tal riguardo, **l'Agenzia delle Entrate** ha più volte precisato che per conservare tale agevolazione "è necessario che **entro il termine di un anno** il beneficiario non solo **acquisti il terreno**, ma sullo stesso realizzi un fabbricato "non di lusso", da destinare ad abitazione principale".

Sul punto, numerose sono le controversie pendenti davanti alla giurisdizione tributaria, poiché i contribuenti sostengono che non si decade dai suddetti benefici anche nella diversa ipotesi di edificazione della "nuova prima casa" su di un **terreno di cui il contribuente risulti già proprietario** (a prescindere dal momento in cui tale area è stata acquistata).

Affrontando tale tematica, la **Corte di Cassazione**, con un orientamento univoco e ormai consolidato, ha affermato che "**non assume rilevanza il momento di acquisizione del terreno** sul quale dovrà sorgere l'immobile da adibire ad abitazione principale".

Alla luce di tali pronunce, **l'Agenzia delle Entrate ha mutato il proprio orientamento**, affermando che "nell'ipotesi in cui, prima che siano decorsi cinque anni, venga venduto l'immobile acquistato con i benefici "prima casa", non si decade dall'agevolazione se, entro un anno dalla cessione, **su un terreno di cui si sia già proprietari**, venga costruito un immobile, da adibire a propria abitazione principale, che il contribuente utilizzi come dimora abituale".

Con l'occasione porgiamo i migliori saluti.

LA DIREZIONE

dott. Lorenzo Garbari

All. – R.M. 13/E 26 gennaio 2017



Associazione Trentina dell'Edilizia

Palazzo Stella - Via A. Degasperi, 77 - 38123 Trento - Tel. 0461 932129

- Fax 0461 923053 - C.F. 96103340228 info@ancetrento.it - www.ancetrento.it