

**Immobili.** Dichiarazione immediata

# Case all'asta, bonus rigoroso

**Angelo Busani**

L'agevolazione "prima casa", riferita a un acquisto effettuato in un'asta giudiziaria, non può essere concessa se nel decreto di trasferimento non è contenuta la dichiarazione del contribuente di volersi avvalere dell'agevolazione e se il contribuente non ha rivolto tale dichiarazione all'amministrazione finanziaria prima che sia avvenuta la registrazione. Il contribuente che, dunque, rivolge l'istanza di agevolazione, in un atto integrativo dell'atto di acquisto mancante delle dichiarazioni, non può domandare il rimborso della parte di imposta eccedente l'importo di quella agevolata. È quanto stabilito dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 370/E del 3 ottobre 2008.

Il parere è molto sorprendente. È vero infatti che la legge subordina l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" al fatto che il contribuente renda, nell'atto di acquisto, una serie di dichiarazioni (per esempio, quella di non essere proprietario di altre abitazioni nel Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto), ma è anche vero che è prassi comune degli uffici fiscali accettare l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" anche se le dichiarazioni siano contenute in un atto separato rispetto all'atto di acquisto.

Ovviamente, se l'atto di acquisto sia ancora di registrare all'epoca in cui viene stipulato l'atto di rettifica, quest'ultimo integra il primo e l'agevolazione si applica

in sede di registrazione normalmente, come se l'atto di acquisto contenesse le dichiarazioni in questione; se l'atto di rettifica è stipulato dopo la registrazione dell'atto di acquisto, l'atto di rettifica vale al fine di ottenere il rimborso della somma versata nella misura in cui essa eccede l'importo dell'imposta agevolata.

In altri termini, se il principio è quello che l'agevolazione è concessa a chi si trova nelle condizioni per ottenerla, indipendentemente dal tempo in cui l'agevolazione è richiesta, dovrebbe derivarne che la data di registrazione dell'atto di acquisto carente nella richiesta dell'agevolazione non può fare da spartiacque. Invece, nella risoluzione 370/E, l'Agenzia nega il rimborso a chi

rivolge l'istanza di agevolazione in data posteriore alla registrazione dell'atto di acquisto, adducendo la posizione espressa dalla Corte di cassazione nella sentenza 21379/2006.

Nel caso esaminato dalla risoluzione 370/E, poi, è stata esaminata la posizione di un contribuente che, avendo comprato casa a un'asta giudiziaria, e non avendo dichiarato in questa sede la volontà di avvalersi dell'agevolazione "prima casa", aveva richiesto al giudice dell'esecuzione l'emanazione di un decreto integrativo di quello che aveva disposto il trasferimento dell'immobile in base all'esito dell'asta ricevendo un rifiuto del giudice di effettuare questa integrazione. Atteggiamento che, però, appare non appropriato.

## L'INDICAZIONE

L'agevolazione per la «prima abitazione» non può essere concessa se l'integrazione non precede la registrazione

