Lunedi' 17/02/2025

Quell'attrazione (fatale) per l'interpello

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Lâ€™irrefrenabile desiderio di consultare lâ€™Agenzia anche su questioni pacifiche ha prodotto una sorprendente risposta:"RIACQUISTARE L'USUFRUTTO NON BASTA AD EVITARE LA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA".
Eâ€™ noto: chi acquista la prima casa, non solo in proprietÃ , ma anche in usufrutto, abitazione, nuda proprietÃ , e poi la rivende entro i cinque anni, deve comprarne unâ€™altra entro un anno e andarci a vivere, se no decade dalle agevolazioni e paga una sanzione del 30% (art. 1, nota II bis, c. 4, Tar. A, DPR 26 aprile 1986 n.131 â€“ TUR).
Ebbene, il riacquisito, secondo questa originale interpretazione dellâ€™Agenzia, deve riguardare esclusivamente la piena proprietÃ .Lo desume da una bizantina lettura delle due norme di legge: una (nota II bis c. 1) riferisce lâ€™agevolazione ad atti â€œtraslativi o costitutiviâ€• di proprietÃ o altri diritti reali, lâ€™altra (nota II bis c.4) correla la mancata decadenza allâ€™â€œacquisto di altro immobile da adibire a residenza principaleâ€•. Richiama anche decisioni della Corte costituzionale e della Cassazione, che a suo dire, avallerebbero questa interpretazione.
Quindi: chi acquista lâ€™usufrutto potrebbe godere delle agevolazioni, ma poi se lo cede nei cinque anni e riacquista la casa sempre in usufrutto e proprio in forza di quel diritto ci va a vivere, gode di nuovo delle agevolazioni (questo, bontÃ sua, lâ€™agenzia non puÃ² che confermarlo), ma decadrebbe da quelle richieste precedentemente.
La risposta, che non riveste forma di circolare o risoluzione, vincola, â€œcon esclusivo riferimento alla questione oggetto dellâ€™istanza e limitatamente al richiedenteâ€•, solo lâ€™amministrazione, non il contribuente istante, che "resta libero di disattenderlo" (Corte cost. Sent n. 191/2007). FacoltÃ che spetta, a maggior ragione, a tutti gli altri contribuenti...

Notaio Gianfranco Benetti