

Prima casa: cosa fare per non perdere i benefici

L'agevolazione prima casa rimane valida anche laddove l'acquirente non rispetti il requisito dichiarato di svolgere la sua attività prevalente nel comune in cui si trova l'immobile, se dichiara di impegnarsi a trasferire, entro 18 mesi dall'acquisto, la residenza nello stesso comune dell'immobile. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 53/E del 27 aprile 2017, con cui ha precisato che la dichiarazione deve essere resa con le stesse formalità giuridiche dell'atto originario.

In tema di **agevolazione prima casa**, con la risoluzione n. 53/E del 27 aprile 2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'acquirente che ha goduto dell'imposta di registro ridotta, dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua **attività prevalente** nel Comune in cui si trovava l'immobile e a seguito di sopraggiunte cause lavorative, tale condizione non si è poi avverata, può comunque mantenere l'agevolazione prima casa se dichiara di impegnarsi a trasferire, **entro 18 mesi** dall'acquisto, la residenza nello stesso Comune dell'immobile.

Ovviamente a condizione che i 18 mesi non siano ancora trascorsi.

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa (imposta di registro nella misura del 2% e imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) spettano all'acquirente qualora ricorrano talune **condizioni**.

Tra le condizioni prescritte per beneficiare delle agevolazioni prima casa, il legislatore ha previsto che l'acquirente risieda nel Comune in cui è sito l'immobile o si impegni a trasferirvi la residenza entro i successivi 18 mesi dall'acquisto, ovvero che svolga la propria attività nel predetto Comune. Si tratta di **condizioni alternative** tra loro e il contribuente potrà in sede di acquisto, dichiarare di voler trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile ovvero di esercitarvi la propria attività in considerazione delle proprie scelte personali e della propria situazione lavorativa.

Quindi, la legge consente, in via alternativa, di beneficiare delle agevolazioni prima casa anche nel caso in cui l'acquirente si impegni a trasferire la residenza nel Comune nel termine di 18 mesi dall'acquisto, pertanto è stato ritenuto che se il termine di 18 mesi risulta ancora pendente, il contribuente può dichiarare di voler beneficiare delle agevolazioni 'prima casa' assumendo l'impegno a trasferire la propria residenza nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato nel termine di 18 mesi dall'acquisto agevolato.

In particolare, occorre una **dichiarazione di impegno** che deve essere resa con le **stesse formalità giuridiche dell'atto originario** e va **registrata allo stesso ufficio** in cui quest'ultimo è stato registrato.

La rettifica del requisito prima casa può sopraggiungere anche quando la registrazione dell'atto di acquisto sia già stata effettuata, a meno che l'Agenzia delle Entrate non abbia già disconosciuto il beneficio con un avviso di liquidazione per mancanza del presupposto dello svolgimento dell'attività lavorativa nel comune in cui è sito l'immobile acquistato.

A cura della Redazione