

Risposta n. 308

OGGETTO: *Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212.
Agevolazione 'prima casa' per l'acquisto del diritto di nuda
proprietà di abitazione da costruire su terreno posseduto
Articolo 1, Nota II-bis, della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26
aprile 1986, n. 131*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, cittadino italiano residente in Germania, iscritto all'Anagrafe Italiani Residenti all'Estero (AIRE) fa presente di essere nudo proprietario di terreni siti in Italia, sui quali i genitori godono del diritto di usufrutto vitalizio, per la quota di metà ciascuno.

L'istante afferma di voler stipulare un contratto di appalto per la costruzione di una nuova abitazione, su uno dei predetti terreni, acquisendo, di conseguenza, il diritto di nuda proprietà della medesima abitazione.

In tale contratto di appalto, l'istante intende dichiarare di avere i requisiti per beneficiare delle agevolazioni 'prima casa', di cui all'articolo 1, Nota II-bis, della Tariffa, Parte I, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

L'istante fa presente, al riguardo, di non essere soggetto all'obbligo di trasferire la propria residenza, entro 18 mesi, nel Comune di acquisto della nuova abitazione, in quanto è cittadino italiano, residente in Germania, iscritto all'AIRE (Anagrafe Italiani residenti all'estero).

Premesso quanto sopra, chiede di conoscere se sia possibile fruire dell'agevolazione 'prima casa' per l'acquisto del diritto di nuda proprietà della abitazione che intende costruire sui terreni posseduti in Italia.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene di poter fruire delle agevolazioni 'prima casa' nella fattispecie rappresentata, in quanto ritiene che le stesse siano applicabili non solo con riferimento alla fattispecie di acquisto del diritto di proprietà dell'immobile, da costruire, ma anche con riferimento alle ipotesi di acquisto del diritto di 'nuda' proprietà.

Ciò in quanto, con la costruzione dell'abitazione sul terreno di cui è nudo proprietario, l'istante acquisterebbe il diritto di nuda proprietà anche sull'abitazione.

A sostegno della propria tesi, l'interpellante richiama la Circolare 1° marzo 2001, n. 19, par. 2.2.1, con la quale è stato chiarito che il regime agevolato si applica, sempre che ricorrano tutte le condizioni previste dalle citata Nota, "agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 934 del c.c. dispone che "*Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge*".

L'articolo 983 del c.c. recita: "*L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa (817 ss., 934 ss., 1998). Se il proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto, con il consenso dell'usufruttuario, ha fatto nel fondo costruzioni o piantagioni,*

l'usufruttuario è tenuto a corrispondere gli interessi (1284) sulle somme impiegate (1005, 1009)''.

Ai sensi delle citate norme, pertanto, il nudo proprietario del terreno acquisisce il medesimo diritto di nuda proprietà dell'abitazione che intende far costruire mediante contratto di appalto.

Al riguardo, occorre far riferimento alla disposizione fiscale di cui al numero 39) della Tabella A, Parte II, allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, che prevede l'applicazione dell'aliquota Iva nella misura agevolata del 4 per cento, per le *“prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita (...), o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21)”*.

Ai sensi del numero 21), della citata Tabella A, l'aliquota Iva nella misura agevolata del 4 per cento si applica, tra l'altro, alle cessioni di *“case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131”*.

Secondo le riportate disposizioni, dunque, l'aliquota Iva del 4 per cento, si applica sia per l'acquisto di case di abitazione di categoria catastale diversa dalle categorie catastali A/1, A/8, A/9, sia per le prestazioni derivanti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di tali immobili, qualora in capo, rispettivamente, all'acquirente ovvero al committente, ricorrano le condizioni previste per fruire delle agevolazioni *‘prima casa’* dalla citata Nota II-bis che prevede:

- a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se

trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come *'prima casa'* sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

- b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo.

La lettera a) della citata Nota II-bis prevede che l'agevolazione spetti anche nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, a condizione che l'immobile acquistato costituisca la *'prima casa'* nel territorio italiano. Il cittadino italiano emigrato all'estero può, quindi, usufruire del regime agevolato purché l'immobile sia acquistato come *'prima casa'* nel territorio nazionale, senza alcun obbligo di fissare la residenza.

Come chiarito con la Circolare 2 marzo 1994, n. 1, infatti, gli acquisti effettuati, da cittadini italiani emigrati all'estero hanno una diversa regolamentazione, in considerazione del particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero ed all'emigrazione.

Quanto alle dichiarazioni da rendere al riguardo, la circolare n. 219 del 30 novembre 2000 ha chiarito che in materia di Iva le medesime dichiarazioni devono essere rese all'appaltatore in sede di stipula del contratto di appalto.

Alla luce di quanto illustrato, si ritiene che nel caso di specie, il contribuente istante, in presenza delle condizioni soggettive ed oggettive previste

dalla citata Nota II-bis, potrà fruire delle agevolazioni in parola in relazione all'acquisto del diritto di nuda proprietà della abitazione, *'prima casa'* nel territorio nazionale, che intende far costruire sul terreno di cui è nudo proprietario.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente