



Lunedi' 17/02/2025

Quell'attrazione (fatale) per l'interpello

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

L'irrefrenabile desiderio di consultare l'Agenzia anche su questioni pacifiche ha prodotto una sorprendente risposta:"RIACQUISTARE L'USUFRUTTO NON BASTA AD EVITARE LA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA".

E' 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 un'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 – TUR).

Ebbene, il riacquisito, secondo questa originale interpretazione dell'Agenzia, deve riguardare esclusivamente la piena proprietà .Lo desume da una bizantina lettura delle due norme di legge: una (nota II bis c. 1) riferisce l'agevolazione ad atti "traslativi o costitutivi― di proprietà o altri diritti reali, l'altra (nota II bis c.4) correla la mancata decadenza all'"acquisto di altro immobile da adibire a residenza principale―. Richiama anche decisioni della Corte costituzionale e della Cassazione, che a suo dire, avallerebbero questa interpretazione.

Quindi: chi acquista l'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, bontà sua, l'agenzia non può che confermarlo), ma decadrebbe da quelle richieste precedentemente.

La risposta, che non riveste forma di circolare o risoluzione, vincola, "con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza e limitatamente al richiedente―, solo l'amministrazione, non il contribuente istante, che "resta libero di disattenderlo" (Corte cost. Sent n. 191/2007). Facoltà che spetta, a maggior ragione, a tutti gli altri contribuenti...

Notaio Gianfranco Benetti