

Revoca agevolazioni mutuo prima casa

written by Consulenze | 16/04/2022



Ho ricevuto un avviso dall'Agenzia delle Entrate per maggiori imposte sul mutuo prima casa: di che si tratta? Posso contestarlo?

L'avviso notificato dall'Agenzia delle Entrate al lettore riguarda la liquidazione della maggiore imposta sostitutiva dovuta sul mutuo stipulato nel 2019 per l'acquisto della prima casa. Secondo l'Agenzia, il lettore non era in possesso dei requisiti per beneficiare dell'imposta sostitutiva ridotta dello 0,25% ed ha così ricalcolato l'imposta dovuta al 2%, al netto dell'importo già versato.

La legge prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva ridotta dello 0,25% del mutuo, qualora la parte mutuataria renda nell'atto (o in allegato al medesimo) una dichiarazione attestante che si tratta di un finanziamento erogato per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili a uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni per beneficiare dell'agevolazione "prima casa" (elencate nella nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al Dpr 131/1986).

Nel caso di specie, il lettore ha beneficiato dell'aliquota ridotta in questione

(0,25%), ma l'Agenzia delle Entrate l'ha oggi revocata perché ha ritenuto che non sussistono le condizioni dell'agevolazione prima casa, così come previste dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al Dpr 131/1986. Trattasi in particolare, delle seguenti condizioni:

- l'immobile deve essere 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;
- l'acquirente, deve dichiarare, nell'atto di acquisto, 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;
- l'acquirente, deve dichiarare, nell'atto di acquisto, 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 prima casa.

Dunque, nel Suo caso, occorre verificare quale dei suddetti requisiti mancava al momento dell'acquisto o sia venuto meno (per esempio non ha trasferito la residenza entro 18 mesi dall'acquisto). Se, effettivamente, non sussistevano o sono venute meno le condizioni per l'agevolazione prima casa, l'avviso di liquidazione è legittimo e può essere pagato chiedendo la riduzione delle sanzioni (definizione dell'avviso).

Diversamente, qualora l'Agenzia delle Entrate abbia errato e sussistevano tutti i presupposti previsti dalla legge per l'agevolazione prima casa, è possibile impugnare l'avviso di liquidazione, con ricorso - reclamo, entro 60 giorni dalla notifica.

Articolo tratto da una consulenza dell'avv. Maria Monteleone