

Risposta n. 77

OGGETTO: Risoluzione per 'mutuo consenso' di contratto di donazione e agevolazioni
'prima casa'

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente che nel 2014 aveva acquistato un'abitazione fruendo delle agevolazioni '*prima casa*' e che mese x del 2017, in sede di acquisto di un secondo immobile con le agevolazioni, si era impegnato ad alienare il primo immobile entro un anno dall'atto (avvalendosi della facoltà prevista dal comma 4-*bis* della Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, di seguito TUR).

Nel mese y del 2017, pertanto, l'istante procedeva all'alienazione del primo immobile, tramite atto di donazione al padre.

Il contribuente intende risolvere per 'mutuo consenso' il citato contratto di donazione.

Al riguardo, l'istante chiede di conoscere se l'atto di risoluzione in questione comporti la perdita delle agevolazioni '*prima casa*' fruite.

Chiede, inoltre, di conoscere quale sia la corretta tassazione applicabile al

suddetto atto di risoluzione e se sussistano vincoli, anche temporali, per l'eventuale rivendita dell'immobile dopo la risoluzione del contratto di donazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che l'eventuale risoluzione per 'mutuo consenso' dell'atto di donazione non comporti la perdita dell'agevolazione *'prima casa'* fruita né per il primo né per il secondo acquisto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rammenta che il comma 4-*bis*, introdotto nella Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, dispone che *«L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4»*.

Tale comma consente, dunque, al contribuente di fruire delle agevolazioni *'prima casa'* in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, anche se sia già in possesso di altra abitazione acquistata con le suddette agevolazioni, a condizione che si impegni ad alienare l'immobile pre-posseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. Tale disposizione trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016 (cfr. circolare 8 aprile 2016, n. 12/E).

La condizione posta dal citato comma 4-*bis* si ritiene soddisfatta anche nella

fattispecie in esame, nella quale il contribuente ha alienato l'immobile pre-posseduto con un atto di donazione.

La citata disposizione può considerarsi rispettata nell'ipotesi (come quella in esame) in cui l'atto di donazione venga successivamente risolto per 'mutuo consenso' in quanto la pattuizione con la quale si realizza la retrocessione del bene donato nuovamente in capo all'originario donante configura un nuovo atto di donazione. In tale fattispecie, si ritiene che il contribuente non decada dalle agevolazioni '*prima casa*' fruite.

Ne consegue che l'agevolazione '*prima casa*' fruita non può essere revocata dall'Ufficio, avendo l'istante alienato l'immobile pre-posseduto entro un anno dalla data del secondo acquisto. Né lo scioglimento per 'mutuo consenso' dell'alienazione in argomento rientra fra le fattispecie di decadenza dall'agevolazione in esame disciplinate dalla citata Nota II-bis.

Quanto alla tassazione, ai fini delle imposte indirette, dell'atto di risoluzione per 'mutuo consenso' di precedente atto di donazione, si rappresenta che tale fattispecie è stata oggetto di chiarimenti da parte di questa Agenzia, con la risoluzione del 14 febbraio 2014, n. 20. In tale documento è stato affermato che l'atto di risoluzione per 'mutuo consenso' afferente ad un atto di donazione per il quale non è previsto, alcun corrispettivo, deve essere assoggettato a registrazione in termine fisso, con applicazione dell'imposta in misura fissa.

Si osserva, infine, con riferimento al quesito concernente l'esistenza di eventuali vincoli alla successiva rivendita dell'immobile riacquisito per effetto della risoluzione in esame, che non sussistono vincoli temporali, ai fini del mantenimento dell'agevolazione '*prima casa*', per l'eventuale rivendita dell'immobile.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello ordinario, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto, fermo restando ogni valutazione da parte dell'Amministrazione finanziaria anche sotto il profilo

dell'abuso del diritto ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)