



Lunedì 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".

È noto: chi acquista la prima casa, non solo in proprietà, ma anche in usufrutto, abitazione, nuda proprietà, 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 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