

Agevolazioni prima casa acquistata all'asta, la richiesta va fatta subito

tratto da www.idealista.it/news del 12 luglio 2019

La richiesta delle agevolazioni per la prima casa acquistata all'asta deve essere fatta prima della registrazione dell'atto, pena la nullità della domanda. A dirlo l'Agenzia delle Entrate.

Nel dettaglio, per ottenere le agevolazioni per la prima casa acquistata all'asta è necessario che le dichiarazioni del contribuente necessarie per poter usufruire del bonus siano contenute in documento a parte, che sia reso disponibile a chi cura la registrazione dell'atto giudiziario, affinché nella tassazione di quest'ultimo di possa applicare l'agevolazione. Una richiesta tardiva non è ammessa. Ma vediamo perché, nel caso di prima casa acquistata all'asta, la richiesta delle agevolazioni deve essere presentata con un documento a parte. L'agevolazione prima casa si scontra con gli acquisti con atti giudiziari e la legge sull'agevolazione prima casa impone che, se si vuole ottenere il beneficio fiscale, il contribuente effettui nell'atto di acquisto precise dichiarazioni:

- voler stabilire entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, qualora egli già non vi risieda;
- non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un'altra abitazione nel territorio del medesimo Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto;
- non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale del diritto di proprietà, piena o nuda, o di diritti reali su altra casa di abitazione, ovunque ubicata in tutto il territorio nazionale, acquistata con l'agevolazione prima casa.

Ma nell'acquisto mediante atto giudiziario vi sono difficoltà per la formulazione di queste dichiarazioni e per il loro recepimento nel provvedimento emanato dal giudice.

L'atto giudiziario è infatti frutto di un'attività individuale del giudice, alla quale il contribuente non partecipa, né è possibile al contribuente rilasciare dichiarazioni che il giudice debba poi recepire. L'atto giudiziario poi è registrato a cura dell'ufficio giudiziario e quindi in tale contesto si può immaginare che vi possa essere maggiore freddezza nel trattamento fiscale rispetto alla cura prestata in uno studio notarile, come nel caso della registrazione di una compravendita.

Ecco dunque che, per ottenere l'agevolazione prima casa nel contesto di un acquisto con atto giudiziario, considerando che il provvedimento del giudice non si presta a ospitare le dichiarazioni del contribuente occorre che esse siano contenute in un documento a parte, che sia reso disponibile a chi cura la registrazione dell'atto giudiziario, affinché nella tassazione di quest'ultimo si possa applicare l'agevolazione.