

Norme & Tributi
Immobili

Edifici da costruire all'asta, all'acquirente la prelazione

Corte costituzionale

Illegittima la legge 122/2005 nella parte in cui garantisce chi compra «sulla carta»

Tutela valida solo per chi ha acquistato dopo la richiesta del permesso di costruzione

Angelo Busani

È incostituzionale la norma che, in tema di vendita di edifici da costruire, attribuisce la prelazione all'acquirente in caso di trasferimento dell'immobile in conseguenza di una procedura esecutiva instaurata contro l'impresa costruttrice (articolo 9, legge 122/2005), in quanto si tratta di una tutela riservata solo a chi abbia comprato dall'impresa costruttrice dopo che essa abbia richiesto il permesso di costruire e non estesa anche a chi compra «sulla carta».

È questa la decisione della Consulta nella sentenza 43 del 24 febbraio 2022, con la quale la Corte costituzionale compie un evidente dietro-front rispetto alla sua sentenza 32/2018 (si veda il Sole 24 Ore del 21 febbraio 2018), ove venne invece sancita la legittimità costituzionale della norma di cui alla legge 122, secondo la quale solo il costruttore che vende un immobile «in corso di costruzione», deve rilasciare all'acquirente, a pena di nullità del contratto, una fideiussione a garanzia dei pagamenti ricevuti ante rogiti-

to (articolo 2, Dlgs 122/2005), mentre analoga garanzia non compete se il contratto ha per oggetto una vendita «sulla carta».

Nel 2018 la Corte costituzionale affermò che la differente disciplina legislativa dei due casi non era reputata contraria al principio di parità di trattamento (articolo 3 della Costituzione), in quanto giustificata dalla oggettiva diversità tra le situazioni osservate. Un ragionamento francamente discutibile, per la ragione che se si accorda tutela all'acquirente della casa in corso di costruzione, a maggior ragione occorre difendere le ragioni di chi sborsa soldi a un'impresa in uno stadio nel quale nemmeno vi è stata la richiesta del titolo edilizio.

La legge 122/2005 dispone un notevole pacchetto di tutele per chi compra da un'impresa un edificio in corso di costruzione: in particolare, l'acquirente ha diritto a ricevere una fideiussione a garanzia di tutti i pa-

gamenti da effettuare ante rogito e a ricevere una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni derivanti all'edificio da rovina totale o parziale, da gravi difetti costruttivi o da vizio del suolo.

Ora, la legge 122/2005 si applica solo per i contratti aventi a oggetto i cosiddetti «immobili da costruire» e cioè gli edifici per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata. Al di fuori di questa normativa stanno invece i contratti di compravendita di immobili, per i quali non sia stata ancora depositata la domanda di rilascio del titolo edilizio occorrente per eseguire la costruzione.

In particolare, l'articolo 9 della legge 122 (quello oggetto del giudizio di costituzionalità) si occupa dell'evenienza che l'impresa entri in uno stato di crisi in conseguenza del quale il cantiere viene fatto oggetto di una procedura espropriativa.

In tal caso, la legge prescrive che se la vendita coattiva avviene in un momento nel quale l'immobile sia già stato consegnato all'acquirente del costruttore e adibito ad abitazione principale dell'acquirente medesimo, è riconosciuto a costui il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto. In altre parole, l'acquirente sborsa bensì due volte il prezzo ma, nella prospettiva che l'incanto venga aggiudicato per un prezzo assai ribassato rispetto a quello di mercato, almeno non si ritrova fuori casa. Qui l'incostituzionalità è rilevata in ragione della tutela da accordare a chi già abiti nella casa in questione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+FISCO
MODULO 24 IVA/ L'imposta incorporata nel prezzo non si detrae
L'Iva incorporata nel prezzo non può essere detratta. Così la Corte di giustizia

Ue nella sentenza del 13 gennaio 2022 (causa C-156/2020).
di **Anna Abagnale**
e **Benedetto S...**
ntplusfisco

NT+FISCO

Situazioni
Un caso dettagliato di tutte le scadenze per non perdere l'agevolazione prima casa.
Dopo la nuova sospensione al 31 marzo 2022 introdotta nel Milleproroghe, una tabella di raffronto sulle casistiche (dal trasferimento della residenza al completamento dei lavori)

NT+

L'articolo integrale e la tabella su: **ntplusfisco**
.ilssole24ore.com

Bonus prima casa, i termini riprendono a decorrere dal 1° aprile

Nuova sospensione per cambio di residenza o riacquisto entro l'anno

Angelo Busani

La normativa emergenziale dettata in conseguenza dell'epidemia da Covid-19 dispiega un notevole impatto nella materia dell'agevolazione per l'acquisto della «prima casa». In quanto si tratta di un ambito nel quale la fruizione del beneficio fiscale è subordinata a una cospicua serie di comportamenti che il contribuente deve tenere o non tenere entro un termine prescritto dalla legge: ad esempio, trasferire la residenza, stipulare un contratto di acquisto, stipulare un contratto di vendita.

L'articolo 24 del Dl 23/2020 aveva disposto una sospensione per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020, vale a dire per 10 mesi e sette giorni) di alcuni termini

previsti dalla normativa in tema di agevolazione per l'acquisto della «prima casa». Con il decreto Milleproroghe del 2021 (articolo 3, comma 11-quinquies Dl 183/2020, convertito in legge 21/2021), la scadenza del 31 dicembre 2020 è stata posticipata al 31 dicembre 2021 (la sospensione a quel punto sarebbe durata pertanto 678 giorni). Infine, con la conversione del Milleproroghe del 2022 (articolo 3, comma 5-septies, Dl 228/2021) approvata definitivamente dal Senato, il termine del 31 dicembre 2021 è stato prorogato al 31 marzo 2022, con la conseguenza che, alla fine, la sospensione durerà in totale ben 768 giorni. «Sospensione» significa che:

- i termini che stavano decorrendo al 23 febbraio 2020 hanno cessato il loro decorso a tale data e ricominceranno a decorrere dal 1° aprile 2022 (attenzione: non ricominceranno da zero, ma occorrerà sommare il decorso antecedente al 23 febbraio 2020 con il decorso che inizierà dal 1° aprile 2022);
- i periodi che avrebbero iniziato il loro decorso tra il 23 febbraio

2020 e il 23 febbraio 2022, ricominceranno invece a decorrere (da zero) dal 1° aprile 2022.

Vediamo alcuni casi concreti.

Il cambio di residenza
Il contribuente che acquista la «prima casa» senza risiedere (né lavorare) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha 18 mesi di tempo per trasferire la sua residenza in detto Comune, decorrenti dalla data del rogito d'acquisto.

Pertanto, se il termine di 18 mesi stava decorrendo al 23 febbraio 2020, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 1° aprile 2022; se il termine di 18 mesi avrebbe dovuto iniziare il suo decorso tra il 23 febbraio e il 31 marzo 2022, esso inizierà invece a decorrere il 1° aprile 2022.

Il riacquisto infrannuale
È disposto il beneficio di un credito d'imposta (pari all'imposta pagata in sede di «vecchio» acquisto, nei limiti dell'imposta da pagare in sede di «nuovo» acquisto) per chi vende la sua «prima casa» e ne compra un'altra entro un anno dalla data del rogito di vendita.

Il credito d'imposta (che si può scomputare da qualsiasi imposta sia da pagare dopo il nuovo acquisto) è pari all'imposta di registro o all'Iva pagati quando si è effettuato l'acquisto della casa poi venduta; ma se, in sede di nuovo acquisto, l'imposta di registro o l'Iva sono di importo inferiore all'imposta pagata quando si è effettuato il primo acquisto, il credito ha un valore pari all'imposta pagata in sede di nuovo acquisto.

Ebbene, se il 23 febbraio 2020 stava decorrendo il periodo annuale utile al «riacquisto», tale termine riprenderà il suo decorso dal 1° aprile 2022; e se, invece, l'atto di vendita sia stipulato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 marzo 2022, il periodo annuale per il riacquisto decorrerà dal 1° aprile 2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole
24 ORE

Il follower di oggi diventa il cliente di domani.

Un manuale realizzato da un professionista, per insegnare ad altri professionisti come utilizzare i social media per promuoversi in ambito lavorativo. Perché i social, come insegna l'autore, Massimiliano Allievi, non sono solo un semplice strumento di intrattenimento, ma una potenziale miniera d'oro. Commercialista 4.0 affronta in modo pratico temi come il creare la propria strategia di comunicazione, personal branding e quali contenuti postare sui vari social network.

IN EDICOLA DA MARTEDÌ 25 GENNAIO CON IL SOLE 24 ORE A € 12,90* E IN LIBRERIA

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 25/02/2022. In libreria a 16,90 €.

1A
EDICOLA.IT

Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirla, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

02 30300600

Per maggiori informazioni chiama il Servizio Clienti del Sole 24 Ore

Shopping

In vendita su Shopping24
offerte.ilssole24ore.com/commercialista4.0