Imposta di registro: l'Italia deferita alla Corte di Giustizia

30 Gennaio 2019

Lo scorso 24 gennaio 2019 la Commissione Europea ha reso nota la decisione di deferire l'Italia alla Corte di Giustizia dell'UE a causa del mancato adeguamento della propria legislazione in materia di imposte immobiliari, agli obblighi previsti dal Trattato sul funzionamento dell'Unione europea. La modifica normativa richiesta dalla Commissione già a gennaio del 2018, avrebbe dovuto eliminare la disparità di trattamento tra cittadini italiani emigrati all'estero e cittadini dell'UE, in caso di acquisto di un'abitazione coi requisiti cd. "prima casa" ubicata in Italia.

In particolare viene contestato alla legislazione nazionale il fatto di riservare solo ai cittadini italiani residenti all'estero, e non a tutti i cittadini dell'UE, la possibilità di acquistare la "prima casa" sul territorio italiano con applicazione di imposta di registro agevolata (2%) senza l'obbligo di soddisfare il requisito di residenza richiesto dalla norma di legge.

Questa "discriminazione", ad avviso della Commissione Ue, configura un'ipotesi di restrizione alla libera circolazione dei capitali nell'UE (art. 63 del TFUE) ed era già stata oggetto di invio, a gennaio 2018, di un parere motivato volto ad ottenere un intervento normativo finalizzato ad abolire la restrizione.

Il deferimento alla Corte di Giustizia[1] si è reso necessario poiché l'Italia non ha allineato le proprie disposizioni alla normativa UE, secondo quanto richiesto.

La questione nasce dal fatto che tra le condizioni[2] richieste ai contribuenti italiani per godere delle agevolazioni fiscali[3] cd. "prima casa", (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare, e la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione acquisita in Italia con i benefici "prima casa") vi è, anche, **l'ubicazione dell'abitazione.**

L'abitazione, infatti, per poter godere dell'agevolazione deve trovarsi **nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza salvo, in caso contrario, l'obbligo di trasferirla in tale Comune entro 18 mesi dall'acquisto**.

La possibilità di acquistare una "prima casa" in un Comune diverso da quello di residenza è ammessa solo se l'immobile si trova nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività lavorativa o, se trasferito all'estero per lavoro, se l'immobile si trova nel Comune in cui ha sede o esercita la propria attività il datore di lavoro.

Se, poi, acquirente è il cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile può essere acquistato con l'agevolazione su tutto il territorio dello Stato.

È proprio il mancato riconoscimento di tale ultima possibilità a tutti i cittadini dell'UE, e non solo agli emigrati italiani, ad avviso della Commissione Europea, a costituire elemento discriminatorio tale configurare una restrizione alla libera circolazione dei capitali nell'UE.

La Corte di Giustizia dell'UE dovrà ora pronunciarsi sul mancato adempimento dell'Italia a quanto richiesto dalla Commissione, con l'eventuale applicazione di sanzioni nel caso in cui la normativa interna non venga modificata in ottemperanza della sentenza, una volta emessa.

Nello stesso comunicato stampa del 24 gennaio 2019 viene, inoltre, reso noto, che è stata inoltrata all'Italia anche una lettera di costituzione in mora per avere mantenuto condizioni più favorevoli "riguardanti alcune imposte comunali sulle prime case ubicate in Italia appartenenti a pensionati italiani residenti nell'UE o in paesi membri dell'accordo sullo Spazio economico europeo".

La questione riguarda, principalmente, l'esenzione dall'IMU prevista[4] per una sola unità immobiliare (non locata né data in comodato d'uso) posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia a favore dei cittadini italiani pensionati non residenti in Italia e iscritti all'AIRE (Anagrafe degli italiani residenti all'estero).

[1]Cfr. artt. 258, 260 del trattato sul funzionamento dell'unione europea (TFUE).
[2]Cfr. l'art. 1, della nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86.
[3]Si ricorda che in caso di acquisto da privato le imposte da versare sono: imposta di registro proporzionale del 2% (invece del 9%), imposta ipotecaria fissa di 50 euro e imposta catastale fissa di 50 euro. In caso di acquisto da impresa (con vendita soggetta a Iva), le imposte da versare sono: Iva al 4% (invece del 10%), imposta di registro fissa di 200 euro, imposta ipotecaria fissa di 200 euro e imposta catastale fissa di 200 euro.
[4] Cfr. L'art. 9-*bis* del D.L. n. 47/2014, convertito con modificazioni dalla Legge n. 80/2014.