**Riacquisto prima casa - mancata vendita entro l’anno**

L’agenzia delle Entrate con una circolare, prende in esame l’ipotesi della mancata vendita dell’immobile preposseduto entro un anno dall’acquisto del nuovo immobile. Come noto, con la legge di Stabilità 2016 si consente al contribuente di godere del **bonus fiscale prima casa**anche qualora sia già proprietario di altro immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa” a condizione, comunque, che quest’ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell’atto. In mancanza di detta alienazione si verifica la decadenza dall’agevolazione fruita per l’acquisto del nuovo immobile.

Il contribuente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l’impegno assunto potrà:

* se ancora non è scaduto l’anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all’Ufficio dell’Agenzia presso il quale è stato registrato l’atto, con la quale revocare l’impegno assunto al trasferimento dell’immobile, e conseguentemente richiedere la riliquidazione dell’imposta dovuta, oltre che degli interessi;
* se invece è già decorso l’anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell’immobile preposseduto, si verifica la decadenza dall’agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all’imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche la **sanzione del 30%**. Il contribuente tuttavia potrà accedere all’istituto del **ravvedimento operoso**ed ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all’ufficio dell’Agenzia delle entrate con la quale dichiarare l’intervenuta decadenza dall’agevolazione. Al riguardo, si precisa che i diversi termini a cui la legge ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall’agevolazione fruita per il nuovo acquisto (ossia dal giorno in cui matura l’anno dalla stipula dell’atto).