

Agevolazioni prima casa – Ampliamento agevolato dell'immobile originario

16 Giugno 2009

Il proprietario di un'abitazione può usufruire dei benefici "prima casa" qualora acquisti un'unità immobiliare contigua, al fine di realizzare un ampliamento dell'immobile originario, anche nel caso in cui non abbia goduto delle suddette agevolazioni per l'immobile di cui già risultava proprietario, poiché non ancora previste dalla normativa vigente.

Questo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione Ministeriale n.142/E del 4 giugno 2009**.

L'Amministrazione finanziaria fornisce ancora una volta un'interpretazione estensiva, rispetto alla formulazione letterale, della Nota II-bis, art.1 della Tariffa, Parte I, Allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131[1], nel caso in cui l'agevolazione favorisca interventi volti al miglioramento delle condizioni di utilizzo della "prima casa".

In particolare, le agevolazioni vengono ammesse anche nell'ipotesi di ampliamento dell'abitazione preposseduta, da realizzarsi mediante l'acquisto di un alloggio contiguo, e la successiva fusione dei due immobili[2].

L'Agenzia delle Entrate ritorna a chiarire le modalità di accesso ai benefici "prima casa", ricordando, altresì, le relative condizioni previste nella Nota II-bis citata.

Nel caso prospettato dal contribuente, la novità nel godimento dell'agevolazione "prima casa" è data dal fatto che l'immobile contiguo, acquistato per l'ampliamento, può usufruire dei suddetti benefici, anche qualora l'abitazione da ampliare sia stata *"precedentemente acquisita senza fruire del regime di favore, in quanto tale possibilità non era prevista dalla normativa vigente [...]"* (l'immobile in questione, oggetto di ampliamento, era stato infatti ricevuto in donazione nel 1979, cioè precedentemente all'entrata in vigore della normativa che istituiva il regime agevolativo "prima casa").

In merito, l'Agenzia delle Entrate era già intervenuta in maniera favorevole per il contribuente.

In particolare:

- con la Risoluzione ministeriale n.25/E del 25 febbraio 2005, l'Amministrazione finanziaria ha esteso l'applicazione dei benefici "prima casa" all'ipotesi di acquisto di una porzione di immobile adiacente all'abitazione preposseduta, al fine di realizzarne un ampliamento, anche nel caso in cui il contribuente abbia già goduto dei benefici sopracitati;
- con la Circolare ministeriale n.38/E del 12 agosto 2005, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che si può usufruire delle agevolazioni "prima casa" sia nell'ipotesi di acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, sia nell'ipotesi di acquisto di un alloggio da accorparsi ad altro contiguo, già di proprietà e per il quale si è già usufruito dei suddetti benefici. Resta fermo, in tutte le sopracitate ipotesi, che l'immobile, oggetto di ampliamento, dovrà costituire *"un'abitazione unica rientrante nella categoria degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni recate dal Decreto 2 agosto 1969"*, al fine dell'applicazione dei benefici "prima casa", che prevedono (cfr. [Regime IVA delle cessioni e locazioni immobiliari - Vademecum riepilogativo del 5 marzo 2009](#)):
- nel caso in cui la cessione sia effettuata da imprese costruttrici/ristrutturatrici entro i 4 anni dalla fine dei lavori:
- Iva al 4%[3];
- Imposta di Registro pari a 168 euro;
- Imposta Ipotecaria pari a 168 euro;
- Imposta Catastale pari a 168 euro;

- nel caso in cui la cessione sia effettuata da imprese costruttrici/ristrutturatrici oltre i 4 anni dalla fine dei lavori;
- Esente da Iva;
- Imposta di Registro al 3%;
- Imposta Ipotecaria pari a 168 euro;
- Imposta Catastale pari a 168 euro;

[1] Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986

«1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

- a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243.

«(omissis) »

[2] Infatti, come già affermato nella CM n.38/E/2005, *“la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del comune, dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare”*.

[3] In base al n.21, Tab. A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 ed alla nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

[1183-Risoluzione Ministeriale n.142-E del 4 giugno 2009.pdf](#)**Apri**