

Agevolazioni “prima casa” – Nuovi chiarimenti dall’Agenzia delle entrate

24 Giugno 2010

Benefici fiscali per la prima casa riconosciuti anche per l’acquisto di pertinenze ad abitazione comprata senza usufruire dell’agevolazione e per l’ampliamento della stessa. Allo stesso modo, il contribuente non decade dall’agevolazione se vende la casa acquistata da meno di 5 anni e la riacquista entro un anno all’estero.

Queste le principali novità contenute nella **Circolare n. 31/E del 7 giugno 2010** dell’Agenzia delle Entrate, contenente le risposte ad una serie di dubbi interpretativi sull’applicazione delle agevolazioni “prima casa”, di cui alla Nota *Il-bis* all’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

In particolare, l’Agenzia in merito alle agevolazioni fiscali per l’acquisto della prima casa^[1] ha fornito i propri chiarimenti sulle seguenti ipotesi:

- acquisto di un box da destinare a pertinenza di immobile abitativo acquistato prima dell’istituzione dei benefici “prima casa”:

In tal caso, l’Agenzia delle Entrate ha riconosciuto l’agevolazione, nonostante il punto 3, della citata Nota *Il-bis* e la C.M. n.19/E/2001 richiedano espressamente, ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale per le pertinenze, che l’abitazione principale sia stata acquisita con gli stessi benefici.

Un’interpretazione restrittiva, secondo l’Amministrazione, contrasterebbe, infatti, con l’obiettivo del Legislatore che è quello di “agevolare l’acquisto delle case non di lusso e delle sue pertinenze”, in osservanza al principio costituzionale (art.47, comma 2, Cost.) secondo il quale “la Repubblica favorisce l’accesso del risparmio popolare alla proprietà dell’abitazione”;

- acquisto di una cantina da destinare a pertinenza di un immobile non agevolato perchè acquistato allo “stato rustico”:

anche in tal caso, l’Amministrazione finanziaria ha ammesso le agevolazioni “prima casa” anche per l’acquisto di un locale da destinare a pertinenza di un’abitazione principale per la quale non si è fruito del regime agevolativo perchè acquistata allo “stato rustico”.

Nello specifico, il contribuente non aveva goduto dei benefici “prima casa” in quanto, all’epoca del trasferimento, non era riconosciuta la spettanza della suddette agevolazioni per le cessioni di immobili non ultimati soggetti ad imposta di registro.

Infatti, se ai fini IVA, il n. 21, Tabella A, Parte II, D.P.R. 633/1972 prevede espressamente l’applicazione dell’aliquota IVA ridotta al 4% per l’acquisto di abitazioni non di lusso, ancorchè non ultimate, ai fini dell’imposta di registro, l’applicabilità del trattamento fiscale di favore è stata riconosciuta soltanto in via interpretativa, con la Circolare n.19/E del 1° marzo 2001.

In tale ipotesi, con la C.M. 31/E/2010, l’Agenzia ha precisato che, ai fini del godimento del regime di favore, l’acquirente dovrà dichiarare, nell’atto di acquisto della pertinenza, di essere in possesso dei requisiti di legge al momento del rogito;

- acquisto di una unità immobiliare per ampliamento di abitazione acquistata senza l’agevolazione “prima casa” per difetto dei requisiti:

L’Agenzia delle Entrate ha chiarito che i benefici “prima casa” sono riconosciuti anche nell’ipotesi in cui il contribuente intenda comprare un immobile per ampliare l’abitazione precedentemente acquistata senza usufruire del regime di favore, per difetto dei requisiti al momento del rogito (nella fattispecie in questione il contribuente era già titolare di un altro appartamento acquisito con il trattamento agevolato).

A tal proposito, l’Agenzia ricorda che anche in passato era già intervenuta su alcuni casi simili, in cui aveva riconosciuto l’applicazione del beneficio (acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati ad essere uniti – Risoluzione n.25/E del 25 febbraio 2005; acquisto di un alloggio da accorparsi al primo già acquisito in regime di favore – Circolare n.38/E del 12 agosto 2005; acquisto di un’abitazione destinata ad ampliarne un’altra che non ha beneficiato del regime di favore perchè non ancora vigente – Risoluzione n.142/E del 4 giugno 2009).

Lo stesso orientamento è stato confermato anche dalla Corte di Cassazione (Sent. n.563, del 22 gennaio 1998, e Sent. n.10981, del 14 maggio 2007) secondo cui “le agevolazioni prima casa possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un’unica unità abitativa”.

L’Agenzia specifica poi che, per la spettanza del beneficio, è necessario che l’appartamento risultante dall’accorpamento dei due alloggi rientri in ogni caso nella tipologia di immobile non di lusso, e che ricorrano tutti i requisiti di cui alla Nota *Il-bis*, ovvero:

§ ubicazione dell’immobile nel comune in cui l’acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall’acquisto la propria residenza;

§ dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso comune.

Al tal riguardo, L’Agenzia precisa che nell’ipotesi di acquisto di alloggio da accorparsi ad altro contiguo, già di proprietà, 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;

§ dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa acquistata con le agevolazioni “prima casa”;

- alienazione infraquinquennale dell’immobile agevolato e successivo acquisto dell’abitazione principale:

nel caso di rivendita di un immobile agevolato, prima che siano trascorsi 5 anni, e di acquisto, entro l’anno successivo, di altra casa da adibire ad abitazione principale, non si decade dai benefici fruiti anche se nel frattempo il contribuente è entrato in possesso di un ulteriore immobile nello stesso comune in cui è situato quello che si vuole riacquistare.

Come noto, il punto 4 della citata Nota *Il-bis*, dispone la decadenza dal regime agevolato in caso di vendita dell’immobile prima che sia

decorso un quinquennio dal suo acquisto.

A tal proposito, la perdita dei benefici può essere evitata acquistando, entro 1 anno dalla vendita, un altro immobile da adibire ad abitazione principale. Non è quindi di ostacolo alla conservazione del regime di favore fruito il possesso di un ulteriore immobile nello stesso comune.

Tale ultima circostanza, però, impedisce l'accesso alle stesse agevolazioni in relazione al secondo acquisto e al credito d'imposta, previsto dall'art.7 della legge 448/1998[2], in caso di riacquisto della prima casa;

- riacquisto di immobile sito fuori del territorio nazionale;

anche l'acquisto di una casa all'estero effettuato entro un anno dalla vendita della "prima casa", avvenuta prima che siano trascorsi 5 anni, garantisce la conservazione dei benefici fruiti.

In merito, l'Agenzia specifica che lo scopo del fisco italiano è quello di appurare che la casa oggetto del nuovo acquisto sia effettivamente destinata ad abitazione principale del contribuente.

La Circolare n. 31/E afferma, quindi, che si deve trattare di una casa ubicata in uno Stato con il quale «sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale».

[1] In caso di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori, si applica l'IVA al 4% e le imposte di registro e le imposte ipo-catastali nella misura fissa di 168 euro.

In caso di acquisto da impresa dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori, l'operazione è esente IVA, con imposta di registro del 3% e le imposte ipo-catastali in misura fissa di 168 euro.

[2] L. 23-12-1998 n. 448

Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo

7. Disposizioni in materia di imposta di registro e altre disposizioni fiscali.

1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con [decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131](#), è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. L'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.

<omissis>

3808-Circolare n. 31-E del 7 giugno 2010 .pdf [Apri](#)