

Agevolazione “prima casa” – I chiarimenti dell’AdE nella R.M. n.154/E/2017

20 Dicembre 2017

Riconosciuta dall’AdE l’agevolazione “prima casa” anche per l’acquisto del terzo immobile se destinato all’accorpamento con quelli già posseduti e purché la fusione non comporti il passaggio della “nuova unità” a *casa di lusso* (categorie catastali A/1, A/8 o A/9).

Con la **Risoluzione n. 154/E del 19 dicembre 2017** l’Agenzia delle Entrate ha fatto il punto sull’estensione dell’agevolazione cd. “prima casa” a tutti gli acquisti successivi di unità residenziali destinate ad essere accorpate.

Con tale pronuncia, infatti, l’Agenzia delle Entrate ha risposto positivamente al quesito posto dal titolare di due abitazioni (una delle quali acquistata fruendo dell’agevolazione) e site nel stesso immobile, che intendeva procedere all’acquisto di un terzo appartamento da accorpare agli altri due.

Si ricorda che le condizioni di accesso ai benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%), sono disciplinate dall’art. 1, nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86⁽¹⁾.

Tra i requisiti che devono essere attestati dall’acquirente per fruire del beneficio vi è la condizione per cui lo stesso non debba essere titolare di altra casa di abitazione nello stesso Comune o sull’intero territorio nazionale se acquistata con agevolazione “prima casa” (lett. c, comma 1, Nota II-*bis* all’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986).

Su questo punto, con particolare riguardo agli acquisti di abitazioni finalizzati all’accorpamento, l’Agenzia delle Entrate ha fornito, nel tempo^[2], diversi **chiarimenti** che in sostanza **hanno esteso**, a talune condizioni, **la possibilità di fruire del regime agevolativo anche in tali casi**.

A tal riguardo si sono delineate **diverse ipotesi in cui è possibile fruire dell’agevolazione “prima casa”** nei casi di **nuovo acquisto destinato ad ampliare la proprietà**, purché l’abitazione derivante dall’accorpamento non sia accatastata nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

In particolare l’Amministrazione Finanziaria ha ricordato i casi in il nuovo acquisto viene effettuato dal:

- titolare di **un’abitazione acquistata con agevolazione “prima casa”**;
- titolare di **un’abitazione acquistata senza agevolazione “prima casa”**, in quanto **non prevista dalla normativa vigente** all’epoca del trasferimento;
- titolare di **un’abitazione acquistata senza agevolazione “prima casa”**, poiché **già titolare** all’epoca dell’acquisto **di un immobile acquistato con agevolazione**.

Con la R.M. 154/E del 19 dicembre scorso, l’AdE rispondendo positivamente all’interpello proposto e **riconoscendo l’agevolazione “prima casa” per l’acquisto del terzo immobile**, a condizione di procedere all’accorpamento con i due già posseduti e non accatastare “la nuova unità” nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, ha adottato **un’interpretazione estensiva** dei principi già enunciati.

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

"1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 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. (...)"

[2] Si vedano sul punto la C.M. n. 38/E/2005, la R.M. n. 142/E/2009, la C.M. n. 31/E/2010. Cfr. ANCE *"Agevolazioni prima casa - Ampliamento agevolato dell'immobile originario"* - [ID n. 1183](#) del 16 giugno 2009; e ANCE *"Agevolazioni prima casa - Nuovi chiarimenti dall'Agenzia delle entrate"* - [ID n. 3808](#) del 24 giugno 2010.

30899-Risoluzione n. 154-E del 19 dicembre 2017 .pdf[Apri](#)