

Riacquisto della “prima casa” – Ok ai benefici anche se si mantiene il vecchio garage-Risp. 241-19

24 Luglio 2019

Riconosciuti i benefici “prima casa”, con l’imposta di registro al 2%, le ipocatastali pari a 100 euro, nonché il corrispondente credito d’imposta, in caso di riacquisto, entro l’anno, di una nuova abitazione non di lusso, ed in presenza di un garage già posseduto nello stesso Comune ed acquistato a suo tempo con le medesime agevolazioni.

Questo il chiarimento dell’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.241 del 15 luglio 2019** in merito all’applicabilità dei cd. benefici “prima casa”^[1], e del credito d’imposta per il riacquisto della stessa^[2], entro un anno dalla vendita dell’abitazione non di lusso preposseduta.

In particolare, è stato chiesto all’Agenzia delle Entrate se fosse possibile usufruire delle **citare agevolazioni**, nell’ipotesi in cui venga **mantenuta la proprietà**, nello **stesso Comune**, di un **garage** a suo **tempo acquistato** con i **medesimi benefici “prima casa”**.

In merito, l’Agenzia delle Entrate, ripercorrendo i requisiti^[3] stabiliti per usufruire dell’agevolazione, conferma che i **benefici “prima casa” non si applicano**, tra l’altro, **in caso di**:

- **titolarità esclusiva** di un **altro immobile abitativo nel Comune** in cui è situato l’immobile da acquistare;
- **titolarità di un altro immobile abitativo acquistato** su tutto il territorio nazionale con **le medesime agevolazioni**.

Al riguardo, viene precisato che le **citare limitazioni si riferiscono alla proprietà di altre “abitazioni”**, mentre la **normativa non fa alcun riferimento alla precedente titolarità** di «**unità immobiliari censite in categorie diverse da quelle abitative, ancorché acquistate fruendo dell’agevolazione “prima casa”**».

Ciò premesso, nella **Risposta 241/2019**, viene **chiarito che**, nel caso di specie, il **precedente possesso**, nel **medesimo Comune**, di un **garage** (categoria catastale C/6), **a suo tempo acquistato con i benefici “prima casa”, non rappresenta un motivo di esclusione dalle medesime agevolazioni, in relazione al riacquisto, entro un anno, della nuova abitazione non di lusso**.

In sostanza, **per tale operazione l’Agenzia delle Entrate riconosce**:

- le **agevolazioni “prima casa”**, consistenti nell’applicazione dell’imposta di **registro al 2%** e delle **ipo-catastali in misura fissa**, pari a 50 euro ciascuna (per complessivi 100 euro);
- il **credito d’imposta** fino a concorrenza dell’imposta di registro corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Resta fermo che l’importo del credito d’imposta non può essere superiore all’imposta di registro dovuta per l’acquisto della nuova casa non di lusso.

^[1] Si ricorda che i citati benefici consistono nell’applicazione dell’imposta di registro al 2% e delle ipo catastali pari a 50 euro ciascuna (per l’acquisto da privati – nota II-bis, all’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986), ovvero dell’ IVA al 4% e delle imposte d’atto pari, complessivamente a 600 euro (per l’acquisto da impresa – nn.21 e 39, della Tabella A, Parte II allegata al D.P.R. 633/1972).

Deve trattarsi di abitazioni “non di lusso”, censite nella categorie catastali diverse da A1, A8, ed A9.

^[2] Cfr. **Legge 23 dicembre 1998, n.448**

(omissis)

Art. 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.

2. Il credito d’imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall’imposta di registro dovuta sull’atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero, per l’intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d’imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

(omissis)

[3] Cfr. la 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 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 (...).».

(omissis)