

Bonus “prima casa”, l’Agenzia delle Entrate torna sui limiti alla fruizione

19 Settembre 2019

Negata l’agevolazione per l’acquisto della prima casa al contribuente che possiede, nel Comune in cui intende effettuare il nuovo acquisto, una casa locata a terzi. La locazione, infatti, non costituisce un motivo di assoluta inidoneità all’uso abitativo.

Consentita, invece, l’agevolazione al contribuente che, nel Comune in cui intende acquistare la nuova abitazione, possiede già un immobile comprato prima del 1993, quando l’aliquota IVA agevolata al 4% non era ancora limitata all’acquisto della “prima casa”.

In tal caso, va dimostrato che al momento del primo acquisto il contribuente fosse in possesso dei requisiti attualmente richiesti per la fruizione del bonus “prima casa” e resta fermo che la prima abitazione debba essere venduta entro 1 anno dall’acquisto della nuova.

Con le due Risposte ad interpello n.377 e 378 del 10 settembre 2019 l’Agenzia delle Entrate si pronuncia nuovamente sul tema della fruizione del bonus per l’acquisto della prima casa nel caso in cui il contribuente sia in possesso di un altro immobile sito nello stesso Comune in cui si trova l’immobile da acquistare.

La Risposta n.377, affronta il caso del contribuente che intende acquistare una nuova unità immobiliare ad uso abitativo da un’impresa di costruzioni. Il contribuente è già proprietario di un’abitazione nel medesimo Comune, e chiede di poter usufruire dell’aliquota agevolata per il nuovo acquisto, con l’impegno di vendere la “vecchia” abitazione entro un anno.

Come notole 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⁾ e riguardano:

- la natura dell’immobile (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- l’ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto;
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;

- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

Limitatamente al requisito della non titolarità di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare, però, il **comma 4-bis[2] dell'art. 1, nota II-bis della Tariffa** sopra citata, consente una **deroga**.

Viene, infatti, permesso al contribuente già titolare di un immobile agevolato, di acquistare, nel medesimo Comune, una nuova abitazione con il bonus “prima casa” purché la “vecchia” venga venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

La disposizione ha la funzione di favorire i contribuenti nella sostituzione dell'abitazione già posseduta, riconoscendo loro un anno di tempo per l'alienazione dell'immobile da sostituire.

Questa **condizione**, a parere dell'Agenzia delle Entrate è **soddisfatta** anche se **l'immobile pre-posseduto non abbia goduto delle agevolazioni “prima casa”** in quanto **acquistato** anteriormente al 1993^[3] ovvero **prima dell'entrata in vigore del DL 155/1993 che ha limitato l'applicazione dell'aliquota IVA del 4% alle sole cessioni di abitazioni con le caratteristiche “prima casa” effettuate da imprese di costruzioni**.

A tal riguardo nel caso prospettato, per l'applicazione del comma 4-bis sopra citato, e quindi per poter fruire del bonus in caso di nuovo acquisto nel medesimo Comune in cui è sito il “vecchio” immobile da alienare entro 1 anno, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- che l'immobile già posseduto sia stato acquistato nel 1990 da società costruttrice e sia l'unico appartamento posseduto nel Comune di residenza;
- che al momento dell'acquisto i contribuenti non siano titolari di altri immobili su tutto il territorio nazionale acquistati con le agevolazioni prima casa;
- che l'abitazione si trovi nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto;
- che entrambi gli immobili (da vendere e da acquistare) siano classificati in categorie diverse da A1, A8 e A9.

La Risposta n.378 affronta il caso del contribuente che chiede di sapere **se sia possibile acquistare un'abitazione fruendo dell'agevolazione “prima casa” pur possedendo**, nello stesso Comune, **un immobile acquistato senza fruire delle agevolazioni, ma locato a terzi**. Ad avviso dell'istante il contratto di locazione renderebbe l'alloggio posseduto inidoneo ad essere abitato e quindi consentirebbe di acquistare, nel medesimo Comune, la nuova abitazione fruendo dell'agevolazione.

Di diverso avviso **l'Agenzia delle Entrate che risponde negativamente** alla

richiesta. Infatti, come sopra precisato, il possesso di un'abitazione nel Comune di residenza in cui si intende effettuare il nuovo acquisto agevolato è condizione ostativa alla fruizione dell'agevolazione.

Di per sé, la “**verifica del concreto utilizzo**” dell'unità abitativa **non rientra tra le condizioni richieste dalla norma** per l'accesso all'agevolazione, anche se gli immobili agevolati, in quanto “case di abitazione” dovrebbero essere idonei, sulla base di criteri oggettivi, a soddisfare esigenze abitative.

Come precisato nella Risoluzione n.86/E/2010, dall'Agenzia delle Entrate, **la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto pur in presenza di altro immobile può essere ammessa, solo in caso di “assoluta inidoneità dell'immobile all'uso abitativo”**^[4], come avviene ad esempio in caso di inagibilità.

Non rientra, pertanto, tra le ipotesi di inidoneità all'uso abitativo la locazione dell'immobile pre-posseduto. In tal caso, infatti, ad avviso dell'Agenzia delle Entrate, l'indisponibilità dell'abitazione è meramente giuridica, e legata ad un atto dipendente dalla volontà del proprietario.

^[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 dichiara 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] "4-bis. L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4".

[3] Il DL 155/1993 è stato convertito con modifiche nella Legge 243/1993.

[4] Cfr. RM 107/E/2017

[37110-Risposta interpello n.378 del 10 settembre 2019.pdf](#)[Apri](#)

[37110-Risposta interpello n.377 del 10 settembre 2019.pdf](#)[Apri](#)