

Risposta n. 113

OGGETTO: Agevolazioni "prima casa". Ipotesi di acquisto di ulteriore unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato nel quale è situata la "prima casa" preposseduta e successiva demolizione dell'intero fabbricato e costruzione di un nuovo fabbricato.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La Sig.ra Tizia (di seguito, l'"Istante") dichiara di essere comproprietaria con il proprio coniuge Sig. Caio, in regime di separazione dei beni, nelle quote di 1/2 ciascuno, di una porzione immobiliare (casa di abitazione censita con categoria catastale A/3 e locale garage di pertinenza censito con categoria C/6) facente parte di un più ampio fabbricato, acquistata con le agevolazioni "*prima casa*" di cui all'art. 1, nota II-bis, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito, TUR).

E' ora intenzione dell'Istante acquistare la piena proprietà dell'ulteriore porzione immobiliare facente parte di detto fabbricato, attualmente di proprietà del Sig. Sempronio, e censita con categoria catastale A/2.

Successivamente al predetto acquisto, è intenzione dei Sigg.ri Tizia e Caio demolire l'intero fabbricato ed edificare sull'area di risulta della demolizione un

villino, che sarà composto da un'unica casa di abitazione con annesso locale garage. A seguito della demolizione, i medesimi Sigg.ri Tizia e Caio risulteranno essere comproprietari dell'area di risulta della demolizione nelle rispettive quote di 2/3 e 1/3.

A seguito della costruzione, i medesimi risulteranno comproprietari del villino nelle rispettive quote di 1/3 quanto al Sig. Caio, e di 2/3 la Sig.ra Tizia.

Ciò premesso, l'Istante chiede se sul nuovo acquisto dell'unità immobiliare potrà fruire delle agevolazioni *"prima casa"*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, nell'acquisto dell'ulteriore unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato attualmente di proprietà del Sig. Sempronio, possa godere delle agevolazioni *"prima casa"*, in quanto il nuovo acquisto è, in realtà, diretto all'ampliamento della propria prima casa, purché sussistano, al momento dell'acquisto, le ulteriori condizioni richieste dalla citata nota II-bis, e purché i lavori di demolizione e ricostruzione terminino entro tre anni dal nuovo acquisto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le condizioni necessarie per la fruizione dell'agevolazione *"prima casa"* sono dettate dalla nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

In applicazione di tale disposizione, dette agevolazioni sono riconosciute, tra l'altro, per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di abitazioni, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, a condizione che:

a) 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;

b) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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) 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.

Costituiscono, quindi, condizioni ostative alla fruizione dei benefici *"prima casa"*, tra l'altro, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero acquistata con le agevolazioni prima casa, indipendentemente dal luogo in cui essa è posta.

Con Circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 e Risoluzione n. 25/E del 25 febbraio 2005 è stata riconosciuta la possibilità di godere delle agevolazioni *"prima casa"*, con riferimento all'imposta di registro, per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpate ad altra abitazione, a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche *"non di lusso"* (caratteristiche che successivamente, in seguito alle modifiche apportate al citato articolo 1 della Tariffa dall'articolo 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, sono state sostituite dalla categoria catastale in cui è classificata la casa di abitazione, anche risultante dalla riunione, che deve essere diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9).

Tale orientamento è stato confermato anche nella Risoluzione n. 142/E del 4 giugno 2009 e nella Circolare n. 31/E del 7 giugno 2010, con riferimento all'acquisto di un nuovo immobile da accorpate ad un alloggio acquistato senza fruire delle medesime agevolazioni, a condizione che i due alloggi accorpate costituiscano un'abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, e ciò sulla base *"della evidente volontà del legislatore di favorire gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa"*.

Come precisato anche nella Circolare n. 31/E del 7 giugno 2010, in tali ipotesi di

acquisto di alloggio da accorpare ad altro contiguo già di proprietà in modo da costituire un'unica unità abitativa, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del comune deve intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare.

Alla luce dei principi sopra richiamati, deve ritenersi che le agevolazioni "*prima casa*", nell'ipotesi di acquisto di ulteriore unità immobiliare adiacente rispetto alla propria "*prima casa*" di abitazione, possano essere riconosciute unicamente nel caso in cui l'acquirente si impegni, in sede di acquisto, nel rispetto di tutti gli altri requisiti e condizioni previsti dalla citata nota II-bis, a fondere, anche sotto il profilo catastale, la propria "*prima casa*" di abitazione preposseduta con la porzione immobiliare acquistata, in modo da creare un'unica unità abitativa che non rientri nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Le medesime agevolazioni "*prima casa*", invece, non possono essere riconosciute nel caso di specie, in cui è intenzione dell'Istante, successivamente all'acquisto dell'ulteriore unità immobiliare, demolire l'intero fabbricato, nel quale sono situate la propria "*prima casa*" di abitazione e l'ulteriore unità acquistata, ed edificare sull'area di risulta della demolizione un villino.

In effetti, l'operazione di demolizione dell'intero fabbricato e la successiva ricostruzione non costituisce, neanche da un punto di vista catastale, una fusione.

Tale operazione, quindi, non può essere assimilata ad un ampliamento della preesistente "*prima casa*" di abitazione o ad un accorpamento della preesistente "*prima casa*" di abitazione con altra unità immobiliare in modo da creare un'unica unità abitativa.

Per quanto sopra esposto, diversamente da quanto prospettato dall'Istante, si ritiene che nella fattispecie in esame non possano essere richieste le agevolazioni "*prima casa*".

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)