

■ Prassi

"Agevolazione prima casa" anche per l'acquisto dell'abitazione contigua: condizioni

Il proprietario di un'abitazione che, al fine di ampliarla, acquisti un immobile contiguo, può godere delle agevolazioni "prima casa" a condizione che i due alloggi accorpati costituiscano un'abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni contenute nel decreto 2 agosto 1969, e che ricorrano gli altri requisiti indicati nella nota II bis, posta in calce all'articolo 1, Tariffa parte prima, allegata al Dpr 131/1986 (ubicazione dell'immobile nel Comune di residenza, dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso Comune diversi dall'alloggio da ampliare, novità nel godimento del beneficio). E' il chiarimento fornito dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 142/E del 4 giugno, in risposta all'interpello relativo all'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" all'atto di trasferimento di un'abitazione nei confronti del proprietario di un alloggio adiacente, acquisito senza fruire dei suddetti benefici. (Nota della Redazione)

Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 142/E del 4 giugno 2009

Oggetto: Istanza di interpello, articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – Acquisto di alloggio contiguo - Agevolazioni prima casa - Articolo 1, Tariffa parte prima, D.P.R. n. 131/1986

Testo:

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è stato esposto il seguente

Quesito

Il Notaio istante riferisce di essere stato incaricato della stipula dell'atto di compravendita di un piccolo alloggio contiguo ad altra abitazione già di proprietà della parte che intende procedere all'acquisto.

L'istante rappresenta che i due alloggi sono adiacenti e che gli stessi verranno accorpati in un'unica unità abitativa avente le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Il Notaio precisa, altresì, che la parte acquirente nel 1979 ha ricevuto in donazione l'immobile che intende ampliare e che all'epoca non ha fruito delle agevolazioni "prima casa" in quanto tale beneficio non era ancora previsto dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

Ciò premesso, chiede chiarimenti in ordine alla possibilità di ottenere i benefici fiscali all'atto di acquisto dell'abitazione contigua.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'istante ritiene che nulla osti al riconoscimento delle agevolazioni "prima casa"

nell'ipotesi in cui ricorrano le condizioni soggettive ed oggettive prescritte dalla legge con riferimento alla nuova unità abitativa complessivamente considerata.

Parere della direzione

La Nota II bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, prevede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota del 3 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" 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 (...). 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) 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 (...)" (Nota II bis).

Come emerge dalla circolare n. 38 del 12 agosto 2005, con riguardo alle condizioni sub b) e sub c), si precisa che, nell'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, dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare, ed ove il primo alloggio sia stato acquisito fruendo dei benefici prima casa, la dichiarazione circa la novità nel godimento dell'agevolazione non dovrà essere resa.

Infatti, l'amministrazione finanziaria recependo il consolidato orientamento giurisprudenziale 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" (*ex multis*, Cassazione Civile, sez. I, 22 gennaio 1998, n. 563; Cassazione Civile, sez. V, 14 maggio 2007, n. 10981), con risoluzione n. 25 del 25 febbraio 2005 e circolare n. 38 del 12 agosto 2005, ha riconosciuto la possibilità di applicare le agevolazioni "prima casa" all'acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, ed ha ammesso a godere dei benefici anche il proprietario di alloggio, già acquisito con le suddette agevolazioni, in relazione all'atto di acquisto di altro immobile adiacente da accorpare al primo.

In entrambe le ipotesi, per l'accesso al regime di favore è necessario che l'abitazione risultante dalla riunione conservi le caratteristiche non di lusso di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Nel caso in esame, la peculiarità rispetto alla fattispecie che ha formato oggetto di chiarimenti nella circolare n. 38 del 2005 è data dalla novità nel godimento dell'agevolazione prima casa: **l'abitazione da ampliare, infatti, è stata precedentemente acquisita senza fruire del regime di favore**, in quanto tale possibilità non era prevista dalla normativa vigente *ratione temporis*.

Ciò premesso, considerata l'assimilabilità della vicenda traslativa in esame all'ipotesi contemplata dalla circolare n. 38 del 12 agosto 2005, e tenuto conto, altresì, della evidente volontà del legislatore di favorire gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di

utilizzo della prima casa, la scrivente è del parere che l'agevolazione vada riconosciuta anche in relazione alla fattispecie in esame, purché i due alloggi accorpati costituiscano un'abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni recate dal decreto 2 agosto 1969.

Atteso ciò, compete all'Ufficio locale la verifica, anche sulla base delle risultanze catastali, della contiguità degli immobili e della loro consistenza, complessivamente considerata.

Resta inteso che nel caso in esame si rende comunque necessaria la ricorrenza di tutti gli altri requisiti di cui alla Nota II bis, posta in calce all'articolo 1, Tariffa parte prima, allegata al TUR, vale a dire l'ubicazione dell'immobile nel comune di residenza, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso comune, diversi dall'alloggio da ampliare, la novità nel godimento dell'agevolazione "prima casa".

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.