

Appartamento o vano da accorpare ad abitazione acquistata con le agevolazioni. (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 3.4)

Appartamento o vano da accorpare ad abitazione acquistata senza fruire dei benefici per difetto delle condizioni. (Cfr. Circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, 2.1.)

Appartamento o vano da accorpare ad abitazione acquistata senza fruire dei benefici per difetto delle condizioni. (Cfr. Circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, 2.1.)

AMPLIAMENTO DI ABITAZIONE ACQUISITA SENZA FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

2.1 Acquisto di un nuovo alloggio da accorpare ad altra abitazione per la quale non si è fruito delle agevolazioni "prima casa"

Quesito: Un soggetto chiede se possa usufruire delle agevolazioni "prima casa" in relazione all'atto di acquisto di un alloggio da accorpare ad altro immobile già di proprietà. Il contribuente riferisce di avere acquistato l'immobile da ampliare nel 2007 senza godere del trattamento di favore in commento, per difetto, al momento del rogito, delle condizioni e dei requisiti di legge.

Risposta: Con risoluzione n. 25 del 25 febbraio 2005 e con la circolare n. 38 del 12 agosto 2005, 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), ha riconosciuto la possibilità di applicare le agevolazioni "prima casa" all'acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa.

Il beneficio è stato riconosciuto, inoltre, al proprietario di alloggio, già acquisito con le suddette agevolazioni, in relazione all'atto di acquisto di un altro immobile adiacente da accorpare al primo.

Con la risoluzione n. 142 del 4 giugno 2009 è stata estesa l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" all'atto di trasferimento di un immobile destinato all'ampliamento di un'abitazione precedentemente acquisita senza fruire del 7 regime di favore, in quanto non previsto dalla normativa vigente razione temporis.

Ciò premesso, 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 nell'ipotesi in cui il contribuente non abbia fruito delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto dell'abitazione da ampliare non per la mancanza di una previsione normativa che riconoscesse il trattamento di favore ma perché risultava già titolare, al momento della stipula del precedente atto di trasferimento, di altro immobile acquisito con le agevolazioni "prima casa". L'agevolazione sul nuovo acquisto trova, peraltro, applicazione a condizione che 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. Compete all'Ufficio locale la verifica, anche sulla base delle risultanze catastali, dell'intervenuto accorpamento

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 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, vale a dire l'ubicazione dell'immobile nel comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza; la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso comune; la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa". Al riguardo, è opportuno precisare che nell'ipotesi di acquisto di alloggio da accorparsi 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.