

“UNA NUOVA AGEVOLAZIONE SE LA “PRIMA CASA” DIVENTA INAGIBILE A CAUSA DEL SISMA”. La Risoluzione dell’Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate - COMUNICATO STAMPA

Roma, 1 agosto 2017 - Il proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa”, dichiarato inagibile con provvedimento delle autorità competenti, può fruire nuovamente del beneficio per l’acquisto di una nuova abitazione. È il chiarimento fornito dalla risoluzione n. 107/E, pubblicata oggi, con cui l’Agenzia risponde all’interpello di un contribuente interessato dagli eventi sismici dell’agosto e dell’ottobre del 2016.

Il quesito oggetto dell’interpello - In particolare, la risoluzione risponde al caso specifico di un contribuente che, beneficiando delle agevolazioni “prima casa”, aveva acquistato un immobile abitativo dichiarato successivamente inagibile, con ordinanza del sindaco, a causa degli eventi sismici intervenuti nell’agosto e nell’ottobre del 2016. Il contribuente ha chiesto, quindi, chiarimenti all’Agenzia sulla possibilità di acquistare una nuova abitazione fruendo nuovamente del beneficio “prima casa”.

I chiarimenti dell’Agenzia - Con la risoluzione di oggi l’Agenzia precisa che l’agevolazione “prima casa” per un nuovo acquisto può essere riconosciuta al proprietario di un altro immobile acquistato già fruendo dello stesso beneficio, se quest’ultimo non risulta idoneo, sulla base di criteri oggettivi, a sopperire alle esigenze abitative del contribuente. La risoluzione chiarisce che nel caso di un evento sismico si configura una fattispecie non prevedibile e non evitabile, che ha comportato, nel caso oggetto dell’interpello, l’impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l’immobile acquistato per finalità abitative. L’oggettiva impossibilità risulta attestata, inoltre, dall’ordinanza dell’autorità competente che ha dichiarato l’inagibilità dell’immobile che, dunque, non potrà più essere utilizzato per la sua funzione abitativa fino a nuova disposizione.

Ok all’agevolazione bis - Fino a quando permarrà la dichiarazione di inagibilità dell’immobile, quindi, il contribuente potrà beneficiare delle agevolazioni ‘prima casa’ per l’acquisto di un nuovo immobile, anche se ha già fruito dello stesso beneficio per l’acquisto dell’abitazione dichiarata inagibile. Se successivamente al nuovo acquisto agevolato, viene revocata dagli organi competenti la dichiarazione di inagibilità, resta comunque acquisito il beneficio goduto dal contribuente per il nuovo immobile; al momento del nuovo acquisto, infatti, risultavano soddisfatte le condizioni previste dalla normativa in materia di ‘prima casa’ per godere dell’agevolazione.

RISOLUZIONE n. 107/E del 1 agosto 2017

OGGETTO: Agevolazioni 'prima casa' (eventi sismici inagibilità)

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 1, Nota II-bis, della Tariffa, Parte prima, allegata DPR. n. 131 del 1986, è stato esposto il seguente

Quesito

L'interpellante fa presente di aver acquistato, in data 18 luglio 2011, un immobile abitativo sito in XXX, fruendo delle agevolazioni 'prima casa', previste dalla Nota II-bis apposta all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con il DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

A causa dei gravi eventi sismici intervenuti nel territorio in argomento nell'agosto e nell'ottobre del 2016, l'abitazione dell'interpellante è stata dichiarata inagibile con ordinanza del sindaco del Comune di XXX del 22 novembre 2016.

L'istante intende, quindi, acquistare un nuovo immobile da destinare a propria abitazione. Chiede di conoscere se, per l'acquisto in parola, possa richiedere nuovamente le agevolazioni per la 'prima casa', ancorché risulti già proprietario di altro immobile acquistato con le agevolazioni, dichiarato inagibile.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

L'interpellante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

Com'è noto, il diritto a godere dell'agevolazione 'prima casa' è disciplinato dalla Nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Tale agevolazione consiste nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di abitazioni, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali 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, indipendentemente dal luogo in cui essa è posta.

Con la circolare n. 38 del 18 agosto 2005, questa Agenzia ha avuto modo di chiarire che l'intento del legislatore è, quello di evitare un duplice godimento dell'agevolazione in commento

che si realizzerebbe, invece, laddove non si tenesse conto dell'agevolazione goduta in precedenza dal contribuente.

Non è richiesta dalla norma, invece, la verifica del concreto utilizzo che dell'immobile viene fatto né con riferimento alla casa di abitazione già posseduta dal contribuente e che può precludere l'accesso all'agevolazione, né con riferimento all'immobile che si intende acquistare.

La citata disposizione conferisce, tuttavia, rilievo alla circostanza che la titolarità attuale dei diritti enunciati dalla Nota II-bis riguardi 'case di abitazione'; deve trattarsi, pertanto, di immobili che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative.

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 100 dell'8 gennaio 2010, ha avuto modo di affermare che deve essere riconosciuto il diritto a godere delle agevolazioni '*prima casa*' anche al contribuente proprietario di altro immobile acquistato con le agevolazioni qualora lo stesso non risulti idoneo a sopperire alle esigenze abitative del contribuente.

Con la risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010, questa Agenzia ha precisato che l'inidoneità deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso "*di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile (già posseduto) all'uso abitativo*".

Tale assoluta inidoneità ricorre, a parere della scrivente, anche nella fattispecie prospettata con la presente istanza di interpello.

Il contribuente riferisce, infatti, di avere acquistato l'immobile abitativo fruendo delle agevolazioni '*prima casa*', ma di non poterlo più utilizzare per le finalità abitative a causa del verificarsi degli eventi sismici che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità dell'immobile da parte delle autorità competenti.

In sostanza, per effetto dell'evento sismico si è verificato un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato, che ha comportato l'impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l'immobile acquistato per finalità abitative.

Tale oggettiva impossibilità risulta attestata dall'ordinanza del sindaco n. 943 del 22 novembre 2016 con la quale è stata dichiarata l'inagibilità dell'immobile di proprietà dell'istante, che, dunque, non potrà più essere utilizzato per la sua funzione abitativa "*fino a nuova disposizione*" che potrebbe essere emanata dagli organi competenti.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene che nella fattispecie rappresentata dall'istante si configuri, per effetto di un evento sopravvenuto e cioè l'evento sismico, una ipotesi di inidoneità oggettiva all'utilizzo abitativo dell'immobile posseduto.

Si ritiene, pertanto che, fintanto che permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile preposseduto, il contribuente potrà beneficiare delle agevolazioni '*prima casa*' per l'acquisto di un nuovo immobile, in quanto si trova nelle condizioni di poter dichiarare "*di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietàsu altra casa di abitazione acquistata...con le agevolazioni...*" (Nota II-bis, lettera c), all'articolo 1 della Tariffa, parte prima allegata al TUR).

La dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione sita nel Comune del nuovo acquisto ovvero acquistata con le agevolazioni '*prima casa*' deve intendersi

riferita, nel caso rappresentato, ad immobili diversi da quello per il quale permane la dichiarazione di inagibilità.

Si precisa che qualora, in data successiva al nuovo acquisto agevolato, venga revocata dagli organi competenti la dichiarazione di inagibilità dell'immobile preposseduto, resta comunque acquisito il beneficio goduto dal contribuente per il nuovo immobile in quanto al momento del nuovo acquisto risultavano soddisfatte le condizioni previste dalla normativa in materia di '*prima casa*' per godere dell'agevolazione.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE Annibale Dodero
(firmato digitalmente)