

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

(Casi particolari - Fonte: Circolare 19/E 1° marzo 2001)

1) ACQUISTO DELLA NUDA PROPRIETA'

E' previsto espressamente dalla norma che l'agevolazione tributaria possa trovare applicazione purchè in presenza degli altri requisiti.

2) IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE O NON ULTIMATO

Secondo la Circolare qualora l'acquisto riguardi un immobile **non ultimato** si può beneficiare dell'agevolazione, purchè in presenza di tutti i requisiti previsti.

La Circolare richiama la sentenza della Cassazione n.9150 del 7 luglio 2000 che estende i benefici anche ai fabbricati **"in corso di costruzione"**.

Ovviamente l'ufficio competente, successivamente provvederà a verificare l'effettiva esistenza dei requisiti, compreso quello riguardante la tipologia dell'immobile che dovrà risultare non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 (G.U. n. 218 del 27 agosto 1969).

Per le cessioni soggette ad IVA l'aliquota agevolata del 4% si applica alle case di abitazioni non di lusso, **ancorchè non ultimate**, purchè permanga l'originaria destinazione.

(Tabella A - Parte Seconda n. 21 D.P.R. 633/72).

Nota

Nell'espressione "in corso di costruzione" si può ragionevolmente far rientrare qualsiasi stadio dell'opera, quindi anche un fabbricato alle fondamenta.

Il concetto di "non ultimato, invece, sembra restringere l'ipotesi a quella di "fabbricato al rustico".

3) ACQUIRENTE GIA' PROPRIETARIO DI IMMOBILE CLASSIFICATO IN CATASTO NELLA CATEGORIA A/10 (UFFICI)

L'agevolazione può essere concessa nel nuovo acquisto anche se l'immobile A/10 già posseduto è di fatto adibito ad abitazione.

Non ha infatti rilevanza l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale.

Di contro l'agevolazione non è applicabile nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nel Comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto (ufficio, negozio, ecc.).

Si precisa inoltre che nel caso in cui l'acquirente sia titolare sul territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, non può godere del beneficio in parola, indipendentemente

dall'utilizzazione di fatto e dall'eventuale cambio di destinazione del frattempo intervenuto.

4) ACQUIRENTE TITOLARE IN COMUNIONE CON SOGGETTI DIVERSI DAL CONIUGE DI ALTRA CASA DI ABITAZIONE NEL COMUNE DOVE ACQUISTA

Può avvalersi delle agevolazioni purchè ricorrano le altre condizioni.

5) ACQUIRENTE TITOLARE DI DIRITTI SU IMMOBILI SITUATI AL DI FUORI DEL COMUNE DI NUOVO ACQUISTO (IN VIA ESCLUSIVA - IN COMUNIONE LEGALE - PRO QUOTA)

Non sussiste alcun ostacolo alla fruizione del beneficio fiscale, purchè gli immobili già posseduti siano stati acquistati senza usufruire dell'agevolazione prima casa.

6) ACQUISTO QUOTA DI COMPROPRIETA'

Si può beneficiare dell'agevolazione purchè in presenza di tutti i requisiti previsti.

E infatti, oltre a non esservi un'espressa esclusione normativa, è lo stesso legislatore ad ammettere indirettamente tale possibilità al comma 1 lettera c) citata nota II Bis ove è previsto "che l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote").

Il principio vale anche nel caso in cui, a seguito dello scioglimento della comunione legale, uno dei coniugi acquisti la titolarità esclusiva della casa di abitazione già facente parte della comunione, può usufruire per detto acquisto delle agevolazioni, sempre che ricorrano tutte le altre condizioni (vedi anche n. 7).

6 BIS) ACQUIRENTE TITOLARE DI UNA QUOTA DI IMMOBILE ACQUISTATA CON LE AGEVOLAZIONI, PROCEDE ALL'ACQUISTO DI ULTERIORE QUOTA DELLO STESSO IMMOBILE

L'agevolazione compete, purchè ricorrano le altre condizioni.

La legge infatti presuppone il non possesso su "ALTRA CASA".

E' evidente che si è inteso agevolare il conseguimento della piena proprietà di una sola unità immobiliare.

6 TER) CONIUGI IN SEPARAZIONE BENI ACQUISTANO PRO QUOTA IMMOBILE DOPO LA VENDITA DI DUE IMMOBILI ACQUISTATI PRECEDENTEMENTE E SEPARATAMENTE CON LE AGEVOLAZIONI

Le agevolazioni competono poichè la norma non esclude la possibilità di riacquistare un immobile anche per quote.

7) ACQUIRENTE (NON PROPRIETARIO AGEVOLATO) CONIUGATO E IN SEPARAZIONE DEI BENI CON SOGGETTO TITOLARE DI ALTRO IMMOBILE AGEVOLATO

In conseguenza del punto 6 TER le agevolazioni competono,

purchè in presenza degli altri requisiti.

8) ACQUIRENTE TITOLARE, ANCHE IN COMUNIONE LEGALE, DI CASA DI ABITAZIONE ACQUISTATA IN REGIME AGEVOLATO DALLO STESSO O DAL CONIUGE

Le agevolazioni non competono.

Quando si fa riferimento ad un precedente acquisto agevolato fatto dal coniuge si intende quello effettuato in regime di comunione dei beni.

Tuttavia nel caso in cui, a seguito dello scioglimento della comunione legale, uno dei coniugi acquisti la titolarità esclusiva della casa di abitazione già facente parte della comunione, può usufruire per detto acquisto delle agevolazioni sempre che ricorrano tutte le altre condizioni.

La precisazione non riguarda le attribuzioni di beni conseguenti allo scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

9) ACQUIRENTE (NON PROPRIETARIO) CONIUGATO E IN COMUNIONE LEGALE CON SOGGETTO TITOLARE ESCLUSIVO DI ALTRO IMMOBILE AGEVOLATO

Le agevolazioni non competono.

Ciò in quanto si è voluta evitare la reiterazione dell'agevolazione per il coniuge che ne aveva già fruito.

Nota

Nonostante l' opinione negativa espressa dalla Circolare, gli Uffici sono generalmente orientati a concedere l' agevolazione sulla quota (50%) acquistata dal coniuge non proprietario.

In tal senso anche la direttiva Prot. n. 2003/42451/C2 Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Toscana: "...l' acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni (art.177 c.c.) comporta l' esclusione dell' agevolazione per entrambi i coniugi di tutti i successivi acquisti di case di abitazione. La stessa osservazione è valida anche per la titolarità in comunione con il coniuge di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui si intende acquistare un nuovo immobile. Però se il precedente acquisto agevolato da parte di uno dei coniugi è avvenuto o prima del matrimonio o in regime di separazione dei beni (situazioni che permettono di escludere la comproprietà), l' altro coniuge, cioè quello che non ha fruito dell' agevolazione, in presenza delle condizioni stabilite dalla nota II-bis della Tariffa Parte Prima, del richiamato Testo Unico, in relazione alla quota a lui attribuita, può beneficiare del regime di favore per l' acquisto in comunione legale di una casa di abitazione non di lusso. (...)".

10) ACQUIRENTE TITOLARE IN COMUNIONE CON IL CONIUGE DI ALTRA CASA DI ABITAZIONE NEL COMUNE DI ACQUISTO

L'agevolazione non compete tenuto conto che la norma non qualifica ulteriormente la "comunione con il coniuge" si ritiene che la stessa sia riferibile alla comunione sia legale che convenzionale.

ALTRI CASI

(Fonti: Lista Sigillo, Circolari, Risoluzioni)

1) ACQUIRENTE TITOLARE NEL COMUNE DEL NUOVO ACQUISTO DELLA NUDA PROPRIETA DI ALTRO ALLOGGIO GRAVATO DI USUFRUTTO A FAVORE DEL CONIUGE

L'agevolazione compete, purchè ricorrano gli altri presupposti.

Dal momento che non può considerarsi "comunione tra i coniugi" la coesistenza sull'immobile di diritti di natura diversa in capo agli stessi.

(Lista Sigillo)

2) VENDITA NEL QUINQUENNIO DI ALLOGGIO ACQUISTATO CON LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" E RIACQUISTO ENTRO UN ANNO DI ALTRO ALLOGGIO A TITOLO DI DONAZIONE

Il mancato riacquisto a titolo oneroso configura l'ipotesi di decadenza dalle agevolazioni, poichè la causa di esclusione dalla decadenza trova giustificazione nell'investimento necessario per acquistare un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.

(Circolare Agenzia Entrate del 26 gennaio 2001 n. 6/E).

3) VENDITA NEL QUINQUENNIO DI ALLOGGIO ACQUISTATO CON LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" E RIACQUISTO ENTRO UN ANNO DI ALLOGGIO LOCATO A TERZI

Il comma 4 della Nota II-bis Art. 1 Tariffa Parte Prima Imp. Reg. prevede la conferma del regime di favore "... nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione (attuata prima del decorso del quinquennio) dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da **adibire a propria abitazione principale**".

E' quindi indispensabile che il nuovo immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale dell'acquirente.

Si ritiene pertanto agevolabile non "un mero progetto di futura (ed eventuale) sistemazione abitativa, ma attuale e concreta utilizzazione dell'immobile acquistato come abitazione da parte dell'acquirente" (CASS. 21/12/1998 n.12737).

In assenza nella norma di una scadenza predeterminata per l'attuazione del proposito abitativo si reputa che quest'

ultimo debba attenersi a **parametri di ragionevolezza e di buona fede.**

In conclusione l' A.F. ritiene che quanto meno entro il termine **triennale** di decadenza del potere di accertamento dell' Ufficio il contribuente debba aver realizzato la finalità di destinare ad abitazione l' immobile acquistato.

(Risoluzione Agenzia Entrate 6 ottobre 2003 n. 192/E).

3 BIS) VENDITA NEL QUINQUENNIO DI ALLOGGIO ACQUISTATO CON LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" E RIACQUISTO ENTRO UN ANNO DELLA NUDA PROPRIETA DI ALTRO ALLOGGIO

Valgono in generale le considerazioni di cui al punto 2).

In concreto la decadenza può essere evitata solo qualora l' usufrutto competa a un familiare (es. acquisto di alloggio da parte dei genitori per l' usufrutto e dal figlio per la nuda proprietà) o anche a un terzo che però consenta al nudo proprietario di realizzare nei tre anni il proposito abitativo.

(Lista Sigillo)

3 TER) VENDITA NEL QUINQUENNIO DI ALLOGGIO ACQUISTATO CON LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" E RIACQUISTO ENTRO UN ANNO DI QUOTA DI COMPROPRIETA O DI QUOTA DI NUDA PROPRIETA

Valgono le considerazioni di cui ai punti 2) e 2BIS)

La decadenza è evitata se l' acquirente realizza nei tre anni il proposito abitativo.

4) CONGUAGLI DIVISIONALI

A sensi dell' art. 34 T.U. Imp. Reg. la divisione si considera vendita per la parte eccedente la quota di diritto e il conguaglio, relativamente agli immobili, tassato con l' aliquota stabilita per i trasferimenti immobiliari per la parte eccedente il cinque per cento.

Pertanto sul conguaglio spetta l' agevolazione prima casa, qualora ne ricorrano tutte le altre condizioni.

(Lista Sigillo)

5) PERMUTA

In presenza delle altre condizioni, l' agevolazione compete anche se l' acquisto avviene mediante permuta.

In tal caso l' aliquota ridotta è applicabile fino a concorrenza del valore del bene agevolato.

(Circolare Ministeriale n. 29 del 2 giugno 1982).

6) UN CASO LIMITE

Nel 1993 i coniugi Tizio e Caia acquistarono, senza fruire dei benefici Prima Casa, un appartamento facente parte di un fabbricato costruito "a cavallo" del confine dei Comuni Alfa e Beta.

L' unico ingresso dello stabile è nella via... del Comune Alfa, nel quale i coniugi hanno la loro residenza.

In catasto l' appartamento risulta identificato con due unità immobiliari abitative, una nel Comune Alfa e l' altra nel Comune Beta.

Intendendo i coniugi acquistare una nuova casa di abitazione nel Comune Beta, da destinare a residenza della famiglia, nel dubbio circa la spettanza delle agevolazioni prima casa, hanno rivolto un quesito al Team di Consulenza dell' Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Lombardia.

La risposta: "Pur riconoscendo al quesito proposto carattere di straordinarietà, non si può propendere per la conferma dell' agevolazione. Infatti l' agevolazione non è riconosciuta a quei contribuenti che risultano titolari con il coniuge in comunione legale o convenzionale del diritto di proprietà o di usufrutto, uso o abitazione su altre abitazioni situate nel medesimo comune in cui si acquista l' immobile.

Pertanto, nel caso rappresentato,(...) è di fatto preclusa l' agevolazione dal detenere già nello stesso comune di ... (Beta) altra abitazione indipendentemente dall' aver o meno beneficiato dell' agevolazione prima casa. Purtroppo a parere dello scrivente, l' avvenuto accatastamento separato dell' unità immobiliare per la parte di competenza del citato comune, costituisce prova della detenzione nello stesso comune di altra abitazione."

Nota

La negazione dell' agevolazione appare alquanto frettolosa.

Non si tiene in dovuto conto:

- che l' appartamento è unico anche se catastalmente "frazionato" in due unità;
- che l' unità iscritta nel catasto del Comune Beta non è suscettibile di autonoma utilizzazione;
- che dal punto di vista amministrativo e dei tributi locali il fabbricato si considera posto nel Comune Alfa.