

MARTINO ROBERTO
C/O STUDIO NOTAIO
MARTINO
ROBERTO
C.SO VITTORIO
EMANUELE II N.76
10121 TORINO (TO)

OGGETTO: Interpello n. 901-36/2021
Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio
2000, n.212 MARTINO ROBERTO
Codice Fiscale MRTRRT54P22L219C
Istanza presentata il 04/01/2021

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante dottor Roberto Martino, Notaio in Torino, nato a Torino il ... - C.F. ..., con studio in Torino C.so Vittorio Emanuele n. 76, propone il seguente interpello ordinario

Chiede se l'acquirente di un'abitazione contigua ad altra abitazione pervenuta per successione, per la quale il contribuente aveva usufruito delle agevolazioni "prima casa", abbia diritto, in sede di acquisto a titolo oneroso di tale abitazione (con relativa pertinenza), alle agevolazioni "prima casa".

La richiesta è riferibile e trae origine dall'atto di compravendita per il quale è stato incaricato l'istante Notaio, avente come parti:

TIZIA, SEMPRONIA, CAIA e MEVIA.

In particolare: MEVIA, in forza di successione testamentaria in morte del signor SEMPRONIO e deceduto in..., previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio ... (dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino...in data...al numero...), è divenuta unica ed esclusiva proprietaria di unità immobiliare abitativa sita in ...Via... - censita a Catasto Fabbricati al Foglio ... particella ... subalterno In sede di presentazione della dichiarazione di successione citata, MEVIA ha richiesto le agevolazioni "prima casa" ai sensi dell'articolo 69, Legge 342 del 21 novembre 2000. La medesima MEVIA intende ora acquistare dagli altri aventi causa del de cuius (TIZIA, SEMPRONIA e CAIA, sopra generalizzate) l'appartamento al piano terreno sito nello stesso stabile (in Comune di...via...) ove è situato l'appartamento a lei legato e il box auto di pertinenza (censiti, l'appartamento al Foglio ... particella ... subalterni .., tra loro graffiati, e il box auto al Foglio ...particella ... subalterno ...).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'agevolazione prima casa in sede di acquisto a titolo oneroso dell'abitazione contigua non è espressamente prevista dalla normativa vigente, ma è stata riconosciuta in documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate (risoluzione 25/2/2005 n. 25 - circolare 12/8/2005 n. 38 - circolare 18/E del 29/5/2013 par. 3.11.3), purché sussistano tutti gli altri requisiti previsti dalla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa - parte prima del TUR e l'abitazione risultante dall'unione di tali immobili (quello già nella titolarità dell'acquirente e quello di nuova acquisizione) mantenga le caratteristiche di immobile non censito nelle categorie A/1- A/8 e A/9.

La ratio della posizione dell'Agenzia, ormai consolidatasi negli anni, risiede nella opportunità, riconosciuta all'acquirente, di incrementare lo spazio abitativo a sua disposizione ampliando quello esistente mediante l'acquisizione di altra porzione situata nello stesso stabile, al fine di esplicitare "l'evidente volontà del legislatore di

favorire gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa" (così la Circolare 31/E del 7 giugno 2010).

L'Agenzia delle Entrate non pare essersi mai occupata del caso di specie, disinteressandosi del modo di acquisto della precedente prima casa se non in talune particolari fattispecie (acquisto di abitazione contigua a precedente per la quale l'acquirente non aveva potuto fruire dei benefici prima casa mancando il requisito dell'assenza di prepossidenza - risoluzione 142/E del 4 giugno 2009 - ovvero trattando il caso dell'accorpamento tra tre immobili, di cui due già nella titolarità del contribuente, uno acquistato con le agevolazioni prima casa e l'altro acquistato senza poter fruire delle agevolazioni, in quanto non contiguo. L'intenzione del contribuente era quella di acquisire un terzo immobile, contiguo ai primi due, e di procedere all'unificazione delle tre porzioni (che con l'acquisto dell'ultimo immobile diventavano accorpabili). L'Agenzia ha riconosciuto l'agevolazione con risoluzione 154 del 19 dicembre 2017, ritenendo non ostativa la circostanza che "uno degli immobili preposseduti sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni".

Se, pertanto, la ratio della posizione dell'Agenzia delle Entrate è quella, sostanziale, di venire incontro alle esigenze dell'acquirente che intende ampliare la propria prima casa, l'agevolazione per abitazione contigua deve essere riconosciuta anche nel caso di specie, in cui l'acquirente intende ampliare la propria abitazione, acquistata per successione con richiesta dell'agevolazione prima casa, mediante un successivo acquisto oneroso dell'abitazione contigua con relativa pertinenza (che, riconosciuta l'agevolazione per l'acquisto della nuova unità abitativa, godrebbe anch'essa del regime agevolativo).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Come previsto dalla nota Il-bis) all'articolo 1 della Tariffa I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, *"ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 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 devono ricorrere le seguenti condizioni:*

a) *che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (...),*

b) *che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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) *che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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 (...)"*.

La Risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010 ha specificato che *"detti requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate previste affini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Si ricorda, infatti, che la disposizione in commento ha natura agevolativa e, in quanto tale, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate"*.

Il medesimo principio risulta espresso nella Risoluzione n. 25/E del 25 febbraio 2005, nella quale è stato precisato che *"costituisce condizione ostativa alla fruizione dei benefici prima casa la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero, acquistata con le agevolazioni indipendentemente dal luogo in cui la stessa è posta"*.

In merito alla possibilità di beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di unità immobiliari contigue, la Circolare n. 38/E del 12/08/2005 ha specificato che *"l'agevolazione prima casa spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al DM 2 agosto 1969"*.

In tal senso si è pronunciata la Corte di Cassazione (sentenza 22 gennaio 1998, n. 563), che, con riferimento all'applicazione dell'agevolazione prima casa, prevista dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, ha ritenuto applicabile il regime di favore anche all'acquisto di alloggi "... risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinati dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa; sicché il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione

di tali benefici, purché l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche (...) nella tipologia degli alloggi non di lusso". Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto, fruendo dei benefici c.d. prima casa, ad esempio nei casi di acquisto di una stanza contigua (...). Resta fermo che in entrambe le suddette ipotesi l'agevolazione in esame spetta se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa, ossia l'ubicazione dell'immobile, l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune. Per quanto concerne l'ultimo requisito, quello della novità, in via eccezionale, diversamente dalla dichiarazione che va resa in tutti gli altri casi, nelle ipotesi in commento l'acquirente non renderà la dichiarazione circa la novità del godimento dell'agevolazione prima casa".

In seguito, la Risoluzione n. 142 del 04/06/2009, ha precisato che "il proprietario di un alloggio che non abbia fruito delle agevolazioni prima casa, in quanto non previste dalla normativa vigente al tempo in cui si è perfezionato l'atto di trasferimento, e che sia in possesso dei requisiti previsti dalla Nota II-bis posta in calce all'articolo I della Tariffa, parte prima allegata al D.P.R 26 aprile 1986, n. 131, può beneficiare del regime tributario di favore, in relazione all'atto di acquisto di un immobile adiacente al primo, a condizione che proceda all'accorpamento dei due alloggi e che l'abitazione risultante dalla riunione rientri nella tipologia degli alloggi non di lusso, di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969".

Successivamente, la Circolare n. 31 del 07/06/2010, ampliando ulteriormente la possibilità di fruire del beneficio, ha confermato che "tenuto conto 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 (...). Al riguardo, è opportuno precisare 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".

Più recentemente, la Risoluzione n. 154/E del 19/12/2017 ha confermato il beneficio anche nell'ipotesi di acquisto nuovo immobile da accorpare a due immobili preposseduti, precisando che "In considerazione dei principi già affermati da questa amministrazione, deve ritenersi, dunque, che le agevolazioni 'prima casa' debbano essere riconosciute anche nel caso rappresentato nella presente istanza di interpello riguardante l'acquisto di un appartamento da accorpare ad altri due appartamenti preposseduti, di cui uno contiguo, sito al terzo piano ed altro sottostante, ubicato al secondo piano. Non è di ostacolo a detta interpretazione la circostanza che uno degli immobili preposseduti sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni in commento; occorre considerare, infatti, che analogamente al caso esaminato con la circolare n. 31 del 2010, le agevolazioni per detto acquisto non potevano essere richieste, in quanto la contribuente risultava già titolare, al momento della stipula dell'atto di trasferimento, di altro immobile agevolato. Trattandosi, peraltro, di immobile non contiguo a quello preposseduto, alla contribuente risultava, altresì, preclusa la possibilità di avvalersi delle agevolazioni riconosciute, con i predetti documenti di prassi, per l'acquisto di immobili contigui. In conclusione, quindi, coerentemente con i chiarimenti già forniti da questa amministrazione, si ritiene che la contribuente istante possa fruire delle agevolazioni 'prima casa' per l'acquisto del nuovo immobile, a condizione che proceda alla fusione delle tre unità immobiliari e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9".

Nel caso di specie, la contribuente ha fruito delle agevolazioni prima casa in relazione al precedente acquisto di unità immobiliare sita in..., in forza di successione testamentaria, ex art. 69 L. 342/2000.

Intende ora acquistare dagli altri aventi causa del de cuius l'appartamento al piano terreno sito nello stesso stabile, da unificare a quello preposseduto per costituire un'unica unità abitativa che non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Ad avviso della scrivente, i principi affermati nei documenti di prassi sopra richiamati risultano applicabili anche al caso di specie, ed il fatto che il primo acquisto agevolato sia avvenuto in forza di successione *mortis causa* non pare ostativo al riconoscimento del beneficio in questione per lo stipulando atto di acquisto *inter vivos*.

Considerato, pertanto, il quadro della normativa vigente e della prassi tendente

ad ampliare la possibilità di beneficiare dell'agevolazione in parola, si ritiene che, nel caso di specie, l'agevolazione possa essere concessa, sempre che l'unità risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9, e sempre che ricorrano tutte le altre condizioni soggettive ed oggettive.

Firma su delega del Direttore Regionale