

RISOLUZIONE N. 154/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 19/12/2017

OGGETTO: Istanza di interpello - Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 - Agevolazione 'prima casa' -acquisto nuovo immobile da accorparsi ai due preposseduti- Nota II – bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131

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

QUESITO

L'istante fa presente di essere unica proprietaria di due appartamenti siti nello stesso immobile in Torino, e, precisamente, un'abitazione ubicata al secondo piano, acquistata con atto del 17 luglio 1997, usufruendo dell'agevolazione 'prima casa', e un'altra abitazione ubicata al terzo piano, acquistata con atto del 28 luglio 2015, senza fruire di agevolazioni fiscali.

L'interpellante intende ora acquistare, sempre nello stesso immobile, una nuova abitazione, ubicata al terzo piano e adiacente ai due appartamenti già posseduti; l'istante precisa che il nuovo immobile è contiguo all'altro appartamento sito al terzo piano e sovrastante l'appartamento ubicato al secondo piano.

E' intenzione dell'istante procedere alla successiva unificazione, anche catastale, delle tre abitazioni in un'unica unità immobiliare.

Al riguardo, l'istante specifica che l'abitazione che risulterà dall'accorpamento non sarà riconducibile nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

La contribuente chiede di conoscere se, in sede di acquisto del nuovo immobile, possa richiedere nuovamente le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della *'prima casa'*, dalla nota II – *bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che per il nuovo acquisto possa richiedere nuovamente le agevolazioni *'prima casa'* in quanto, nel caso rappresentato, sussiste la medesima *ratio* che ha condotto l'amministrazione finanziaria, con la circolare del 12 agosto 2005, n. 38, ad affermare che è possibile fruire nuovamente delle agevolazioni per l'acquisto di un alloggio contiguo a quello preposseduto e già oggetto di acquisto agevolato, a condizione che le due unità vengano fuse in una sola.

Il dubbio interpretativo sorge in quanto rispetto al caso esaminato dall'amministrazione con la predetta circolare, nell'ipotesi oggetto di interpello, sono coinvolti nell'accorpamento tre appartamenti, dei quali il primo è stato acquistato usufruendo dell'agevolazione *'prima casa'* mentre per il secondo, non contiguo, le agevolazioni non potevano essere richieste.

A parere dell'istante, tuttavia, anche nel caso in argomento andrebbe riconosciuta la possibilità di fruire delle suddette agevolazioni per l'acquisto del nuovo immobile, tenuto conto che, analogamente al caso esaminato con la predetta circolare, l'istante intende procedere ad un ampliamento della propria abitazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Com'è noto, le condizioni necessarie per la fruizione dell'agevolazione '*prima casa*' sono dettate dalla nota II - bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

In applicazione di tale disposizione, dette agevolazioni sono riconosciute, tra l'altro, per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di abitazioni, ad eccezione di quelle di categoria catastale 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 riferimento alla possibilità di godere delle agevolazioni '*prima casa*' per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpate ad altra abitazione, questa

amministrazione, come rilevato dalla contribuente istante, ha avuto modo di fornire chiarimenti, tra l'altro, con la circolare 12 agosto 2005, n. 38.

In tale sede, è stato chiarito che il regime di favore si applica anche all'acquisto del nuovo immobile a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione, le caratteristiche *'non di lusso'* (caratteristiche che successivamente, in seguito alle modifiche apportate al citato articolo 1 della Tariffa dall'articolo 10 del d.lgs 14 marzo 2011, n. 23, sono state sostituite dalla categoria catastale in cui è classificata la casa di abitazione, anche risultante dalla riunione, che deve essere diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9).

Con la risoluzione del 4 giugno 2009, n. 142, l'Agenzia ha previsto la possibilità di fruire delle agevolazioni *'prima casa'* anche all'acquisto di un nuovo immobile da accorpare ad un alloggio acquistato senza fruire delle medesime agevolazioni, in quanto non previste dalla normativa vigente al tempo in cui è stato perfezionato l'atto di trasferimento.

La possibilità di fruire delle agevolazioni in argomento è stata successivamente riconosciuta con la circolare del 7 giugno 2010, n. 31, nell'ipotesi in cui il contribuente non aveva 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, acquistato con le agevolazioni.

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.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)