

Risposta n. 63

***OGGETTO: Interpello articolo 11, lett.a) legge 27 luglio 2000, n.212 -
Agevolazione 'prima casa'***

QUESITO

L'istante, coniugata in regime di separazione di beni, fa presente di aver acquistato insieme al marito, nel novembre del 2001, ciascuno per la quota del 50 per cento, un immobile abitativo (categoria catastale A/2) sito in XXX, fruendo delle agevolazioni 'prima casa', disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa Parte I, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

L'istante fa presente, inoltre, che nel marzo del 2013, i medesimi hanno acquistato nel medesimo Comune, ciascuno per la quota del 50 per cento, un garage (C/6) destinato a pertinenza dell'abitazione acquistata nel 2001, con le suddette agevolazioni.

L'istante e il coniuge hanno intenzione, nel corso del corrente anno, di vendere l'abitazione acquistata con le agevolazioni 'prima casa' nel 2001 e di mantenere la proprietà del solo garage, da destinare a pertinenza di una nuova abitazione che sarà da loro acquistata, per la quota del 50 per cento ciascuno, entro 12 mesi dalla cessione della attuale 'prima casa'.

Premesso quanto sopra, l'istante chiede di conoscere se sia possibile fruire nuovamente dell'agevolazione 'prima casa' per il suddetto acquisto e del credito d'imposta previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n.448.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene di poter fruire nuovamente delle agevolazioni '*prima casa*', in quanto avendo ceduto l'immobile abitativo acquistato con le agevolazioni in parola, pur rimanendo in possesso della sola pertinenza, risultano soddisfatte le condizioni stabilite dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR. Non saranno, infatti, più proprietari di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, ma saranno proprietari della sola pertinenza, immobile di natura, destinazione d'uso e categoria catastale, diverse dalla casa di abitazione.

L'istante ritiene, dunque, che la preesistenza della pertinenza acquistata con le suddette agevolazioni non può essere di ostacolo alla fruizione delle agevolazioni 'prima casa' per il nuovo acquisto, in quanto le condizioni previste dalla citata Nota II-bis (lettere b e c) fanno esclusivo riferimento alla titolarità del diritto di proprietà o altri diritti su 'altra casa di abitazione'. Pertanto, conclude l'istante, è possibile fruire dell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota agevolata del 2 per cento, ai sensi dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I del TUR e del credito d'imposta ai sensi dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n.448.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della 'prima casa' di abitazione sono disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Detta disposizione prevede l'applicazione dei benefici fiscali agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso ed agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse. Si precisa, che per case di abitazione non di lusso si intendono quelle classificate nella categoria catastale A (eccetto la A/10), ad esclusione delle categorie catastali A1, A8 e A9 (articolo 1, comma 2, cit).

La citata Nota detta i requisiti e le condizioni previste per fruire dell'agevolazione, che trovano applicazione anche per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile agevolato. L'acquisto della pertinenza può essere effettuato anche con atto separato rispetto all'acquisto dell'immobile principale (Nota II-bis, comma 3).

Tra le condizioni previste dalla suddetta Nota vi sono quelle relative alla titolarità di diritti su immobili da parte dell'acquirente. Essa dispone al riguardo:

“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 di cui al presente articolo ...”

La lettera b) stabilisce, dunque, quale condizione ostativa alle agevolazioni, la titolarità esclusiva 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. Tale disposizione esclude, quindi,

l'agevolazione nell'ipotesi di titolarità di altro immobile nel Comune nel quale si acquista.

La lettera c), prevede, come causa di esclusione dalle agevolazioni, la titolarità, pure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile ad uso abitativo, acquistato usufruendo del regime agevolato 'prima casa' previsto dalle norme richiamate nella medesima lettera c).

Con riferimento al quesito posto con la presente istanza d'interpello, in cui i coniugi, prima dell'acquisto della nuova abitazione, provvedano alla vendita della precedente abitazione, acquistata con le agevolazioni 'prima casa', ad eccezione del garage, si osserva che i medesimi, non risultando più titolari della proprietà dell'abitazione agevolata, possono nuovamente richiedere l'applicazione dell'agevolazione in relazione all'acquisto della nuova casa d'abitazione, sempreché siano rispettate le condizioni stabilite dalla citata Nota II-bis.

Considerato che le disposizioni contenute nelle lettere b) e c) sopra citate fanno riferimento 'ad altra casa di abitazione', il requisito ostativo si riferisce alla titolarità esclusiva di altro immobile abitativo nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare o alla titolarità di altro immobile abitativo acquistato su tutto il territorio nazionale con le medesime agevolazioni e non alla titolarità di unità immobiliari censite in categorie diverse da quelle abitative, ancorché acquistate fruendo dell'agevolazione 'prima casa'.

Pertanto la possidenza nel Comune di altra unità immobiliare censita in una categoria diversa da quelle abitative, quale il garage (C/6) di cui al presente quesito, non costituisce motivo ostativo ai fini della concessione del beneficio per l'acquisto dell'abitazione. I due immobili, quello posseduto di categoria C/6 (pertinenza) e quello da acquistare di categoria A, escluso A1, A8 e A9 (abitativo) presentano, infatti, natura e destinazione d'uso diverse.

Per quanto riguarda il credito di imposta, si rammenta che l'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, prevede l'attribuzione di un credito

d'imposta a favore di coloro che, dopo aver alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni 'prima casa', provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, entro un anno dalla alienazione, un'altra casa di abitazione non di lusso, al ricorrere nuovamente delle condizioni 'prima casa', dettate dalla citata Nota II-bis. Come previsto dal citato articolo 7, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso.

Alla luce delle considerazioni svolte si condivide la soluzione prospettata dall'istante, secondo la quale nella fattispecie in esame è possibile fruire dell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota agevolata del 2 per cento, ai sensi dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I del citato TUR e del credito d'imposta ai sensi dell'articolo 7 della citata legge n.448 del 1998.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente