

Normativa e prassi

La prima casa diventa più grande. L'area dell'agevolazione anche

4 Giugno 2009

Un'altra conferma della spettanza del beneficio per l'acquisto di un'abitazione contigua, poi accorpata



Il proprietario di un'abitazione che, al fine di ampliarla, acquisti un immobile contiguo, può godere delle agevolazioni "prima casa" a condizione che i due alloggi accorpatisi costituiscano un'abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni contenute nel decreto 2 agosto 1969, e che ricorrano gli altri requisiti indicati nella nota *Il bis*, posta in calce all'articolo 1, Tariffa parte prima, allegata al Dpr 131/1986 (ubicazione dell'immobile nel Comune di residenza, dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso Comune diversi dall'alloggio da ampliare, novità nel godimento del beneficio).

E' il chiarimento fornito dall'agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 142/E** del 4 giugno, in risposta all'interpello presentato da un notaio e relativo all'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" all'atto di trasferimento di un'abitazione nei confronti del proprietario di un alloggio adiacente, acquisito senza fruire dei suddetti benefici.

Le agevolazioni "prima casa" (imposta di registro nella misura del 3% e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa) si applicano ai trasferimenti aventi per oggetto abitazioni non di lusso, secondo le caratteristiche di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969, sempre che (citata nota *Il-bis* posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986):

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.

L'Amministrazione finanziaria, al fine di favorire gli interventi volti al miglioramento delle condizioni di utilizzo della "prima casa", ha esteso l'ambito di applicazione delle agevolazioni anche all'ipotesi di ampliamento dell'abitazione preposseduta, da realizzarsi mediante l'acquisto di un alloggio contiguo, e la successiva fusione dei due immobili. Tale linea interpretativa comporta il superamento della formulazione letterale della nota II-bis.

In particolare, con riferimento alla condizione *sub b)*, l'agenzia delle Entrate ha precisato che la dichiarazione 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*" è da intendersi riferita a immobili diversi da quello da ampliare.

Un chiarimento che estende la casistica delle fattispecie di ampliamento già ritenute agevolabili:

- acquisto di una porzione di immobile adiacente da accorpare a un'abitazione preposseduta, acquisita con i benefici prima casa (risoluzione 25/2005)
- acquisto contemporaneo di due unità immobiliari adiacenti destinate a costituire un'unica abitazione (circolare 38/2005)
- acquisto di immobile contiguo da accorpare a un'abitazione preposseduta, acquisita con i benefici prima casa (circolare 38/2005).

Con riferimento all'ampliamento di alloggio acquisito fruendo dei benefici "prima casa", l'agenzia delle Entrate, con circolare 38/2005, aveva precisato che la dichiarazione "*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*" in commento, non deve essere resa.

L'orientamento dell'Amministrazione finanziaria è in linea con il consolidato indirizzo giurisprudenziale della Corte di cassazione, secondo cui *"le agevolazioni prima casa possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa...purché l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche specificate dall'articolo 13 della legge n. 408 del 1949, nella tipologia degli alloggi non di lusso"*(ex multis, Cassazione 563/1998 e 10981/2007).

di

Luciana Calabrese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-diventa-piu-grande-larea-dellagevolazione-anche>