

Normativa e prassi

"Prima casa" inagibile per sisma: l'agevolazione può essere bissata

1 Agosto 2017

L'eventuale revoca della dichiarazione di inutilizzabilità non comporta la perdita del bonus fruito sul nuovo immobile acquistato perché tutto si è svolto nel rispetto della norma



Finché permane l'oggettiva impossibilità di continuare a utilizzare l'immobile agevolato per finalità abitative, per inagibilità dichiarata con provvedimento degli organi competenti (fino a nuova disposizione), il contribuente può beneficiare delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un nuovo immobile. Ciò, in quanto si trova nelle condizioni di poter dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di

proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni.

Questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate, con la **risoluzione n. 107/E** del 1° agosto 2017.

Come noto, l'agevolazione "prima casa" consiste nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 2% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di abitazioni, a eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9.

Nel rispondere al quesito proposto, l'Agenzia richiama, in via preliminare, le disposizioni contenute nella nota *Il-bis* all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr 131/1986). In particolare, ricorda le dichiarazioni che il contribuente deve rendere per poter beneficiare dell'agevolazione, ossia:

- di avere la residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare o di volerla stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto
- 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
- 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.

Al riguardo, con circolare n. 38/2005, l'Agenzia ha chiarito che l'intento del legislatore è quello di evitare un duplice godimento del beneficio, che si realizzerebbe laddove non si tenesse conto dell'agevolazione goduta in precedenza dal contribuente.

Lo sconto fiscale riguarda case di abitazione, pertanto, immobili che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonei al soddisfacimento delle esigenze abitative.

Come affermato dalla Cassazione con ordinanza n. 100/2010, il diritto a godere delle agevolazioni "prima casa" deve essere riconosciuto anche al contribuente proprietario di altro immobile, acquistato con il bonus, qualora lo stesso non risulti idoneo a sopperire alle esigenze abitative del contribuente.

Tuttavia, l'Agenzia, con la risoluzione 86/2010, ha precisato che l'inidoneità deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso "*di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile (già posseduto) all'uso abitativo*". E tale assoluta inidoneità ricorre nella fattispecie esaminata, relativa a un immobile abitativo, acquistato con le agevolazioni "prima casa", non più utilizzabile per le finalità abitative a causa di eventi sismici che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità da parte delle autorità competenti.

L'Agenzia, quindi, osserva che nel caso in esame si è verificato un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato, che ha comportato l'impossibilità per il contribuente di continuare a utilizzare l'immobile acquistato per le finalità abitative.

Tale oggettiva impossibilità risulta attestata dall'autorità competente, che ha dichiarato l'inagibilità dell'immobile. Il contribuente, dunque, non potrà utilizzarlo fino a nuova disposizione da parte delle autorità.

Infine, l'amministrazione precisa che, qualora in data successiva al nuovo acquisto agevolato la dichiarazione di inagibilità dell'immobile preposseduto venga revocata dagli organi competenti, resta acquisito il beneficio goduto dal contribuente per l'acquisto del nuovo immobile, in quanto al

momento di detto acquisto risultavano soddisfatte le condizioni per godere dell'agevolazione previste dalla normativa.

di

Lucia Grifoni

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-inagibile-sisma-lagevolazione-puo-essere-bissata>