

Normativa e prassi

Stop all'agevolazione "prima casa" con altro immobile locato nel comune

10 Settembre 2019

Il bonus è negato in tutti i casi in cui si è già in possesso nello stesso municipio (o nell'intero territorio nazionale se acquistata con lo sconto fiscale) di un'abitazione

due case Non può fruire dei benefici "prima casa" il contribuente che possiede, nello stesso Comune dove intende effettuare l'acquisto, un'altra abitazione, anche se concessa in locazione. Le regole alla base dell'agevolazione (nota *Il-bis*, articolo 1 della Tariffa, parte prima, Dpr n.131/1986) puntano, in particolare, sull'ubicazione e non accennano alla verifica del concreto utilizzo che viene fatto dell'immobile.

In estrema sintesi è la **risposta n. 378/2019** data dall'Agenzia delle Entrate a un contribuente che ritiene fattibile applicare il bonus fiscale all'acquisto di una nuova casa, in quanto, la presenza di un contratto di locazione rende l'altro suo alloggio inidoneo a essere abitato. Quindi sostiene che, pur conservando la titolarità del bene, "*è privato della detenzione e conseguentemente, ..., della concreta possibilità di utilizzarlo come propria abitazione*". A supporto della propria convinzione ricorda che l'Agenzia, in un'altra occasione, di fronte a un caso di nuda proprietà, ha espresso parere favorevole alla fruizione del bonus.

Per il Fisco, come brevemente anticipato, non è un buon motivo (o almeno la norma non lo contempla) anzi ricorda che costituiscono condizioni ostative alla fruizione dei benefici "prima casa", tra l'altro, la titolarità dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altro immobile nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero acquistato con le agevolazioni indipendentemente dal luogo in cui è situato.

In sostanza, l'agevolazione è negata in tutti i casi in cui il soggetto che intende fruirne sia già in possesso nello stesso Comune (o nell'intero territorio nazionale se acquistato con lo sconto fiscale) di un immobile a uso abitativo.

Non è richiesta dalla norma, invece, la verifica dell'utilizzo che dell'immobile viene fatto né con riferimento alle case di abitazione che il contribuente già possiede e che possono precludere l'accesso all'agevolazione, né riguardo all'immobile che intende acquistare.

Infine, l'Agenzia spiega che il diritto di cui è titolare il proprietario di un immobile dato in locazione è differente e non assimilabile a quello di nuda proprietà (il locatore, infatti, mantiene il possesso, il nudo proprietario no) pertanto, non si possono applicare le stesse conclusioni alle quali è pervenuta l'Amministrazione a suo tempo, in merito alla spettanza delle "agevolazioni prima casa" all'acquirente titolare del diritto di nuda proprietà su altra abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile acquistato (*cf*r circolare n. **38/2005**).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/stop-allagevolazione-prima-casa-altro-immobile-locato-nel>