

Normativa e prassi

Se la “prima casa” è inabitabile, l’agevolazione può andare al bis

17 Marzo 2022

La ripetizione è possibile quando l’immobile viene dichiarato inagibile dall’autorità competente, a causa della sopravvenuta carenza dei requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio

casette Image not found or type unknown L’oggettiva e assoluta inidoneità dell’immobile pre-posseduto, acquistato con il *bonus* “prima casa”, risultante da idonea documentazione e indipendente dalla volontà del contribuente, conduce a ritenere che il beneficio può essere ripetuto per l’acquisto di un nuovo immobile. Questo in quanto, come sottolineato nella risoluzione n. 107/2017, il verificarsi di *"un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato che ha comportato l'impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l'immobile acquistato per finalità abitative"*, può superare le rigide condizioni poste dalla norma che presidia alla fruizione del beneficio (Nota II-bis, **articolo 1 della Tariffa**, Parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986). Lo afferma l’Agenzia delle entrate con il **principio di diritto n. 1** del 17 marzo 2022.

Tra i vincoli fissati dal legislatore alla fruizione dell’agevolazione “prima casa”, infatti figurano, tra l’altro, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso Comune del nuovo acquisto, ovvero di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui essa è ubicata. Al riguardo, come chiarito nella circolare n. 38/2005, l’intento del legislatore è evitare il duplice godimento dell’agevolazione “prima casa” che si realizzerebbe - all’atto del secondo acquisto - laddove l’agevolazione sia stata già goduta in precedenza dal medesimo contribuente per un immobile di cui risulti ancora titolare.

Tanto detto, l’Agenzia conferma che, se l’immobile pre-posseduto viene dichiarato inagibile dall’autorità competente, a causa della sopravvenuta carenza dei requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, indipendentemente dalla volontà del titolare, la

possibilità di fruire nuovamente del beneficio “prima casa” sull’ acquisto di una nuova abitazione è concessa fino a quando permane la dichiarazione di inagibilità dell'immobile e, naturalmente, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla norma di riferimento.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/se-prima-casa-e-inabitabile-lagevolazione-puo-andare-al-bis>