

---

# Sconto prima casa in presenza di altro immobile locato nel Comune

---

di [Vincenzo D'Andò](#)

**Publicato il 11 Settembre 2019**

Non è possibile avvalersi dei benefici in presenza di proprietà di altro immobile ubicato nello stesso Comune

L'Agenzia delle entrate si è espressa con la **risposta n. 377 del 10 settembre 2019** in merito ai benefici *prima casa*.

Il suo parere è che non è possibile avvalersi dei benefici in presenza di proprietà di altro immobile ubicato nello stesso Comune; ciò non consente di poter dichiarare nell'atto di acquisto ciò che richiede la legge:

*“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”*

## Se c'e' la nuda proprietà è diverso

Il diritto di cui è titolare il proprietario di un immobile dato in locazione è differente e non assimilabile a quello di nuda proprietà; pertanto, non possono applicarsi le stesse conclusioni alle quali è pervenuta l'Agenzia delle entrate sulla spettanza delle “agevolazioni prima casa” all'acquirente che sia titolare del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, nella ricorrenza delle altre condizioni previste dalla legge (CM del 12 agosto 2005 n. 38/E par. 2.2 e CM del 29 maggio 2013 n.18/E par. 3.11.3).

11 settembre 2019

Vincenzo D'Andò

Sull'argomento "agevolazioni prima casa" CommercialistaTelematico ha pubblicato tantissimi approfondimenti... ad esempio:

**[Acquisto della prima casa: la Corte di Cassazione estende i limiti dell'agevolazione](#)**

**La Corte di Cassazione allarga i confini dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa ed ammette la spettanza del beneficio anche laddove l'acquirente possenga un'altra abitazione – non agevolata – nello stesso Comune in cui intende effettuare l'acquisto del nuovo immobile; ciò a condizione che l'immobile già posseduto non sia idoneo ad essere abitato**