

# Agevolazioni prima casa: l'accorpamento di due unità contigue

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 17 Febbraio 2022

La Corte di Cassazione torna ad occuparsi di **prima casa** e in particolare della questione dell'**accorpamento di due unità contigue**, al fine di stabilire se sia **possibile o meno** godere delle **agevolazioni prima casa**.

## Revoca agevolazioni prima casa per accorpamento

L'Agenzia delle Entrate notificava ad un contribuente un avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni con il quale l'Ufficio accertava la decadenza dalle cd. agevolazioni "*prima casa*"<sup>[1]</sup>, in relazione all'acquisto di una casa di civile abitazione, destinata all'ampliamento, per esigenze familiari, della casa adiacente all'immobile in oggetto.

La revoca era motivata dalla circostanza che, dai dati in possesso dell'Ufficio risultava come il contribuente fosse proprietario, al momento del rogito, di altro immobile nel Comune di Arzachena.

Pertanto, era stata recuperata la maggiore Iva dovuta (con sanzioni ed interessi) pari alla differenza fra aliquota ordinaria del 10% e quella agevolata del 4%.

La Commissione Tributaria provinciale di Sassari rigettava il ricorso proposto dal contribuente avverso l'atto impositivo.

La CTR della Sardegna accoglieva l'appello del contribuente sul presupposto che l'agevolazione fiscale per la prima casa era legittima, in quanto l'immobile acquistato aveva ampliato il precedente, già



beneficiario della suddetta agevolazione.

Avverso la sentenza del giudice del gravame l'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso per la cassazione, deducendo la violazione della Tariffa, parte I, art. 1, nota II bis lett b) allegata al DPR 131/86 e del comma 4 della nota II Bis all'art. 1 della Tariffa allegata al DPR 131/86 in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 codice procedura civile.

Lamenta che la CTR aveva erroneamente ritenuto che il contribuente avesse diritto all'agevolazione prima casa nonostante lo stesso fosse proprietario di altro immobile, situato nel medesimo comune dell'immobile agevolato, affermando che lo stesso fosse inidoneo all'utilizzo come abitazione da parte di un nucleo familiare di quattro persone.

## **Il pensiero della Cassazione sull'idoneità dell'immobile pre posseduto a soddisfare le esigenze abitative del soggetto**

Per la Corte la censura è fondata.

E' stato già affermato - **Cassazione, Sez. 5, Ordinanza n. 19989 del 27/07/2018** - che in tema di agevolazioni fiscali per la prima casa:

*«il concetto di "idoneità" della casa pre-posseduta - ostativo alla fruizione del beneficio (ed espressamente previsto nella previgente normativa) - deve ritenersi intrinseco alla nozione stessa di "casa di abitazione", da intendersi quale alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo oggettivo-materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato»*

e **Cassazione, Sez. 5, Sentenza n. 2565 del 02/02/2018** ha statuito che:

*«In tema di agevolazioni prima casa ... «l'idoneità» dell'abitazione pre-posseduta va valutata sia sotto il profilo oggettivo (effettiva inabitabilità), che sotto quello soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che il beneficio trova applicazione anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le*

*esigenze abitative dell'interessato.» (nello stesso senso si sono recentemente pronunciate anche Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 5051 del 24/02/2021, Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 18091 del 05/07/2019, e Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 18092 del 05/07/2019).*

Inoltre, nel dichiarare inammissibile la questione di legittimità costituzionale della lettera b) del numero 1) della nota II-bis dell'art. 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (sollevata in riferimento agli artt. 3 e 53 Cost. ed ai principi di ragionevolezza, razionalità e non contraddizione), la Corte Costituzionale, con l'ordinanza n. 203 del 6 luglio 2011, ha espressamente riconosciuto che:

*«le agevolazioni in esame rispondono alla ragionevole ratio di favorire l'acquisto di un'abitazione nel luogo di residenza o di lavoro a vantaggio di chi, nello stesso luogo, non abbia la possidenza di un'altra casa di abitazione obiettivamente idonea a soddisfare le sue esigenze».*

Da tale decisione trae ulteriore conferma *“l'interpretazione secondo cui non è di ostacolo all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario di altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune) che, per qualsiasi ragione, sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione”.*

Per come già rilevato dalla Corte, in tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della *«prima casa»* possono essere riconosciuti *“anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate purché ricorrano due condizioni e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la qualificabilità come alloggio non di lusso dell'immobile così «unificato» (cfr. Cass., 23 marzo 2011, n. 6613; Cass., 25 febbraio 2008, n. 4739; Cass., 3 giugno 1998, n. 5433; Cass., 22 gennaio 1998, n. 563)”*; e si è al riguardo rilevato, altresì, che l'agevolazione presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione, deve esser dato *«effettivo seguito all'impegno assunto dai contribuenti, in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali»* (Cassazione, 6 aprile 2017, n. 9030).

Osserva la Corte che sulla tematica in trattazione,:

*“è emerso un conforme orientamento interpretativo della prassi amministrativa che, per di più, ha espressamente esteso il sopra ricordato principio giurisprudenziale, - avuto*

*riguardo alla sua intrinseca vis espansiva, ed al principio paritario che vi è necessariamente sotteso, - agli atti di acquisto successivi se, giustappunto, connotati dall'accorpamento di unità immobiliari finitime (v. le istruzioni e gli orientamenti operativi dell'Agenzia delle Entrate di cui alla circolare n. 25/E, del 25 febbraio 2005, punto 3.4, ed alle Risoluzioni n. 142/E, del 4 giugno 2009, e n. 154, del 19 dicembre 2017)".*

Nella vicenda in trattazione, pertanto, l'unico dato che specificamente viene in rilievo, non essendo, tra le parti, in contestazione la sussistenza del requisito relativo alla residenza, si identifica con la realizzazione di un'unica unità abitativa, evento questo che deve essere effettivo.

I benefici fiscali sono naturaliter subordinati al raggiungimento dello scopo per cui vengono concessi (Cassazione, 20 settembre 2006, n. 20376; Cass., 17 ottobre 2005, n. 20066; Cass., 28 marzo 2003, n. 4714; Cass., 25 gennaio 2000, n. 797).

Ai fini del riscontro dell'evento (accorpamento di unità immobiliari contigue) cui l'agevolazione deve ritenersi correlata, ciò non esaurisce, né risolve, ex se quello stesso evento che deve identificarsi con l'effettività dell'unificazione delle unità immobiliari finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente; evento, questo, che rileva in via esclusiva (pur a fronte di una mera dichiarazione di variazione catastale) e che deve formare oggetto di prova da parte del contribuente.

Nel caso di specie, la CTR avrebbe dovuto accertare, in sintonia con la ratio legis dell'agevolazione, la realizzazione di un'unica unità abitativa; a tanto provvederà il giudice di rinvio che liquiderà anche le spese del giudizio di legittimità.

## **Il punto giurisprudenziale sulle agevolazioni prima casa**

La questione qui esaminata è stata oggetto di più interventi giurisprudenziali.

Di recente, con la **sentenza n. 11322 del 12 giugno 2020** la Corte di Cassazione ha riconosciuto la possibilità di fruire dei benefici "prima casa" anche nell'ipotesi in cui il contribuente proceda effettivamente all'accorpamento di due abitazioni contigue, senza l'accatastamento nel termine triennale concesso all'Ufficio per l'esercizio dei poteri di accertamento.

Osservano gli Ermellini che, in tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della "prima casa" possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate purchè ricorrano due condizioni e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la qualificabilità come alloggio non di lusso dell'immobile così "unificato"<sup>[2]</sup>, fermo restando che l'agevolazione presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione, deve esser dato "effettivo seguito all'impegno assunto dai contribuenti, in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali" (Cassazione, 6 aprile 2017, n. 9030).

Se, dunque, l'accorpamento di unità immobiliari contigue costituisce fattispecie riconducibile all'agevolazione correlata all'acquisto della prima casa di abitazione, la Corte soggiunge che, nel contesto della delineata fattispecie, non sempre può darsi rilievo autonomo al trasferimento della residenza (nel termine di diciotto mesi dall'acquisto agevolato) qualora il requisito della residenza già sussista con riferimento all'acquisto di una delle unità immobiliari finitime da accorpate.

In pratica, anche il requisito del trasferimento della residenza (nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile) diviene elemento necessario, integrativo della fattispecie, se lo stesso non sussista già al momento dell'acquisto degli immobili da accorpate (è questo il caso, ad es., del contestuale acquisto di immobili da accorpate siti in Comune diverso da quello di residenza del contribuente; per la esclusiva rilevanza della residenza anagrafica v., poi, Cass., 10 aprile 2019, n. 10072; Cass., 13 febbraio 2017, n. 3713; Cass., 3 febbraio 2014, n. 2266; Cass., 2 febbraio 2012, n. 1530).

I giudici di Piazza Cavour prendono atto di un risalente orientamento giurisprudenziale, secondo cui se il legislatore non ha fissato specificamente un termine entro il quale si deve verificare una condizione dalla quale dipenda la concessione di un beneficio, tale termine non potrà essere mai più ampio di quello previsto per i controlli (per la contraddizione di dover considerare sempre inutili i controlli, e così vanificarli, a fronte della possibilità per il contribuente di "dichiarare sempre di volere successivamente realizzare la condizione, quando oramai nessun controllo sarebbe... più possibile"<sup>[3]</sup>); e si è soggiunto che i benefici fiscali, sono naturaliter subordinati al raggiungimento dello scopo per cui vengono concessi <sup>[4]</sup>.

Per la Corte, se il dato relativo alla variazione catastale (per fusione di unità immobiliari già separatamente censite) può costituire (in chiave probatoria) adempimento rilevante – ai fini del riscontro dell'evento (accorpamento di unità immobiliari contigue) cui l'agevolazione deve ritenersi correlata – "ciò non di meno non esaurisce, nè risolve, ex se quello stesso evento che, come detto, deve identificarsi

*con l'effettività dell'unificazione delle unità immobiliari qual finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente; evento, questo, che rileva in via esclusiva (pur a fronte di una mera dichiarazione di variazione catastale) e che deve formare oggetto di prova da parte del contribuente”.*

E sotto quest'ultimo profilo possono, quindi, venire in soccorso anche altri dati probatori che diano conto della realizzazione della finalità dichiarata nell'atto (accorpamento di unità immobiliari funzionale alla realizzazione dell'unica abitazione principale del contribuente), quale la documentazione di riscontro delle opere realizzate che, come rilevato dal giudice del gravame, offrano la prova della *“effettiva unione sia funzionale che impiantistica”* delle unità immobiliari oggetto di accorpamento.

Infatti, attribuire un rilievo esclusivo all'adempimento catastale (correlato, dunque, ad una dichiarazione di variazione per cd. fusione catastale), *“significherebbe introdurre un dato di regolazione eccentrico rispetto alla disciplina agevolativa da applicare (finalizzata, come si è detto, alla realizzazione di un'unica unità abitativa) e, in quanto tale, nemmeno in sintonia con la ratio legis dell'agevolazione (ove lo scopo dichiarato nell'atto, e in quanto tale agevolato, deve essere effettivamente conseguito); dato, quello, oltretutto potenzialmente idoneo ad ingenerare elementi di equivoca regolazione della stessa fattispecie agevolativa, avuto riguardo alla procedura di variazione catastale, – incentrata su di una proposta del dichiarante e sui conseguenti poteri di controllo dell'amministrazione (D.M. n. 701 del 1994, art. 1, commi 2 e 3), – ed ai suoi riflessi in ordine al rispetto del (sopra ricordato) termine di decadenza”.*

Da qui, il seguente principio di diritto:

*“Dovendosi ricondurre al novero delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione la fattispecie dell'“accorpamento” di unità immobiliari finitime, il termine triennale di decadenza, corrispondente a quello concesso all'ufficio per l'esercizio dei poteri di accertamento (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76), è rispettato se il contribuente realizza l'effettiva unificazione di dette unità immobiliari, non essendo necessario che, entro lo stesso termine, si sia provveduto anche all'accatastamento dell'unica unità abitativa così realizzata.”*

La stessa Corte di Cassazione, nella pronuncia da cui abbiamo preso le mosse, rileva il conforme orientamento interpretativo di prassi amministrativa *“che, per di più, ha espressamente esteso il sopra ricordato principio giurisprudenziale, – avuto riguardo alla sua intrinseca vis espansiva, ed al principio paritario che vi è necessariamente sotteso, – agli atti di acquisto successivi se, giustappunto, connotati dall'accorpamento di unità immobiliari finitime”<sup>[5]</sup>.*

## E la prassi del Fisco...

La **circolare 38/E/2005 – punto 3.4.** – si era già occupata dell'acquisto di abitazione contigua, riconoscendo l'agevolazione "*prima casa*"<sup>[6]</sup> anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purchè l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969<sup>[7]</sup>.

Tale interpretazione faceva leva anche su una pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza 22 gennaio 1998, n.563), che ha ritenuto applicabile il regime di favore anche all'acquisto di alloggi "... *risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinati dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa; sicché' il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per se' ostativo alla fruizione di tali benefici, purché' l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche (...) nella tipologia degli alloggi non di lusso*".

Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici c.d. "*prima casa*", ad esempio nei casi di acquisto di una stanza contigua (analogamente a questo caso si veda quanto precisato con riferimento al regime IVA nella circolare n. 19/E/2001, punto 2.2.13 e nella risoluzione 25/E del 25 febbraio 2005<sup>[8]</sup>).

Successivamente, la risoluzione n. 142/E/2009 ha ritenuto che il proprietario di un alloggio che non abbia fruito delle agevolazioni "*prima casa*", in quanto non previste dalla normativa vigente al tempo in cui si è perfezionato l'atto di trasferimento, e che sia in possesso dei requisiti previsti dalla Nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima allegata al D.P.R. n.131/1986, può beneficiare del regime tributario di favore, in relazione all'atto di acquisto di un immobile adiacente al primo, a condizione che proceda all'accorpamento dei due alloggi e che l'abitazione risultante dalla riunione rientri nella tipologia degli alloggi non di lusso, di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Osserva la stessa risoluzione che, nel caso in esame:

*“la peculiarità rispetto alla fattispecie che ha formato oggetto di chiarimenti nella circolare n. 38/E/2005 è data dalla novità nel godimento dell'agevolazione prima casa: l'abitazione da ampliare, infatti, è stata precedentemente acquisita senza fruire del regime di favore, in quanto tale possibilità non era prevista dalla normativa vigente ratione temporis”.*

Ancora con la risoluzione n. 157/E/2017 sono stati forniti chiarimenti in merito all'applicabilità dell'agevolazione prima casa, per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpare alle due prepossedute.

In particolare, viene chiarito che è possibile fruire delle agevolazioni per l'acquisto di un nuovo immobile da accorpare ai due immobili preposseduti, nel caso di specie uno contiguo e l'altro sottostante il nuovo immobile, a condizione che si proceda alla fusione delle tre unità immobiliari e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

Rileva l'Amministrazione finanziaria che la possibilità di fruire delle agevolazioni in argomento è stata riconosciuta con la [circolare n.31/E/2010](#), nell'ipotesi in cui il contribuente non aveva fruito delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione da ampliare, non per la mancanza di una previsione normativa che riconoscesse il trattamento di favore, ma perché risultava già titolare al momento della stipula del precedente atto di trasferimento di altro immobile, acquistato con le agevolazioni.

*“In considerazione dei principi già affermati da questa amministrazione, deve ritenersi, dunque, che le agevolazioni 'prima casa' debbano essere riconosciute anche nel caso rappresentato nella presente istanza di interpello riguardante l'acquisto di un appartamento da accorpare ad altri due appartamenti preposseduti, di cui uno contiguo, sito al terzo piano ed altro sottostante, ubicato al secondo piano”.*

Né è di ostacolo a detta interpretazione, la circostanza che uno degli immobili preposseduti sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni in commento; occorre considerare, infatti, che analogamente al caso esaminato con la circolare n. 31/E/2010:

*“le agevolazioni per detto acquisto non potevano essere richieste, in quanto la contribuente risultava già titolare, al momento della stipula dell'atto di trasferimento, di altro immobile agevolato. Trattandosi, peraltro, di immobile non contiguo a quello preposseduto, alla contribuente risultava, altresì, preclusa la possibilità di avvalersi*

*delle agevolazioni riconosciute, con i predetti documenti di prassi, per l'acquisto di immobili contigui”.*

Fonte: [Ordinanza della Corte di Cassazione n. 37152 del 29 novembre 2021.](#)

*In tema di agevolazioni prima casa puoi leggere anche:*

[Agevolazione prima casa: il riacquisto, in Italia, da parte di cittadini italiani residenti all'estero](#)

## [Agevolazioni per la costruzione della prima casa](#)

\*\*\*

### NOTE

[1] L'agevolazione per l'acquisto della c.d. prima casa è disciplinata dall'articolo 1, comma 1 e nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Normativa che prevede una concessione provvisoria al momento della registrazione dell'atto, unito all'assunzione di determinati impegni e condizioni, dichiarati davanti al notaio.

La prima condizione per poter godere delle agevolazioni fiscali è che l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione (come, ad esempio, le attività di studio, di volontariato e sportive).

Inoltre, nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) è necessario che l'acquirente dichiari: di voler stabilire la residenza nel comune di acquisto dell'immobile, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività; di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato; di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di

diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa", a partire da quelle previste dalla L. n. 168/1982 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

Da ultimo, l'articolo 1, comma 55, della L.n.208/2015 ha aggiunto, a decorrere dal 1° gennaio 2016, il comma 4-bis alla Nota II-bis, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n.131/1986, in forza del quale, qualora un contribuente, titolare di abitazione prima casa, proceda all'acquisto di un'altra abitazione, al nuovo acquisto può applicarsi l'aliquota d'imposta agevolata, a condizione che il vecchio immobile sia alienato entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato. In caso di mancata alienazione, il contribuente ha l'obbligo di corrispondere la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, maggiorata degli interessi di mora e della sanzione in misura pari al 30% di detta differenza.

[2] Cfr. Cass., 23 marzo 2011, n. 6613; Cass., 25 febbraio 2008, n. 4739; Cass., 3 giugno 1998, n. 5433; Cass., 22 gennaio 1998, n. 563

[3] Così Cass., 7 luglio 2000, n. 9149 cui adde, ex plurimis, Cass., 29 aprile 2009, n. 10011; Cass., 20 settembre 2006, n. 20376; Cass., 17 ottobre 2005, n. 20066; Cass., 10 settembre 2004, n. 18300

[4] Cass., 20 settembre 2006, n. 20376; Cass., 17 ottobre 2005, n. 20066; Cass., 28 marzo 2003, n. 4714; Cass., 25 gennaio 2000, n. 797

[5] Circolare n. 38/E/2005, punto 3.4, risoluzioni n.25/E/2005, n. 142/E/2009 e n. 154/E/2017.

[6] Resta fermo che l'agevolazione in esame spetta se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa, ossia l'ubicazione dell'immobile, l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune.

[7] Ricordiamo che l'articolo 10 del D.Lgs. n.23/2011, n. 23, come modificato dall'articolo 26, comma 1, del D.L.n.104/2013, conv. con modif. dalla L.n.128/2013, e dall'articolo 1, comma 608, della L.n.147/2013, n. 147, ha introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari.

Per effetto delle modifiche introdotte dall'articolo 10 del D.Lgs.n.23/2011, l'imposta di registro per l'acquisto della prima casa è dovuta nella misura del 2 % per i trasferimenti di case di abitazione, "ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis".

Restano, invece, confermate le condizioni cui è subordinata l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, oltre che le cause di decadenza, in virtù dell'espresso richiamo contenuto nella lettera b) del comma 1

dell'articolo 10 del D.Lgs. citato, alle disposizioni recate dalla Nota II-bis all'art.1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

A decorrere dal 1° gennaio 2014, dunque, l'applicabilità delle agevolazioni prima casa risulta vincolata alla categoria catastale in cui è classificato o classificabile l'immobile e non più alle caratteristiche individuate dal D.M. Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, così come previsto dall'articolo 1, quinto periodo, della Tariffa, parte prima, legata al D.P.R.n.131/1986, nella formulazione applicabile fino al 31 dicembre 2013.

Resta fermo che le agevolazioni prima casa non possono essere usufruite in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come ad esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

[8] In forza di tale risoluzione, l'applicazione delle agevolazioni c.d. "prima casa" è stata estesa al caso in cui il titolare di un immobile abbia acquistato un'ulteriore porzione immobiliare parte di un alloggio limitrofo e confinante con quello già posseduto.

Pertanto, in un'ottica volta a favorire l'acquisto della 'prima casa' e, entro certi limiti, anche gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della stessa, la risoluzione ritiene che, nell'ipotesi di ampliamento di un immobile già posseduto - come nel caso prospettato di acquisto di una stanza contigua ad un immobile acquistato precedentemente dallo stesso soggetto con le agevolazioni - sia applicabile il regime di favore in presenza di tutte le condizioni previste.

*A cura di Gianfranco Antico*

Giovedì 17 febbraio 2022