

L'immobile inagibile non esiste per le agevolazioni prima casa

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 22 Marzo 2022

L'**agevolazione prima casa** si presta ad una serie di **restrizioni** in alcuni casi tassativamente indicati dalla legge, allo scopo di **evitarne la fruizione** da parte di **soggetti che ne abbiano già usufruito in precedenza**.

In questo contributo esaminiamo il caso del **soggetto proprietario** sì di un **immobile** ma **inagibile** a causa di un sisma. In questo caso è possibile o no usufruire dell'agevolazione sull'acquisto di un nuovo immobile?

Agevolazioni prima casa: imposta di registro agevolata

È noto come, in base alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/86, gli atti traslativi a titolo oneroso della **proprietà o di diritti reali su case di abitazione** (che **non** siano di lusso) sono assoggettati ad **imposta di registro** con l'aliquota del **2%** (anziché del 9%) del prezzo o del valore catastale qualora nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari:

- 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 prima casa**.



L'intento del legislatore è evidentemente quello di **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.

A tale scopo, dunque, ha introdotto delle condizioni ostative alla fruizione di tale agevolazione.

Cause ostative all'agevolazione prima casa: il caso di immobile già posseduto ma inagibile

Può accadere però che il contribuente abbia sì una abitazione di proprietà (nei termini specificati sopra nelle cause di esclusione), che quindi teoricamente gli impedirebbe di acquistarne un'altra con le agevolazioni, ma che tale abitazione sia inagibile.

La domanda è dunque se la norma su citata riguardi anche il **caso di immobile già posseduto ma inagibile**.

A tale quesito si può trovare risposta solo nella prassi o nella giurisprudenza, posto che la norma al riguardo nulla dice.

Al riguardo, consta già un intervento dell'Agenzia, che, con la Risoluzione 1° agosto 2017, n. 107/E, relativa a un immobile dichiarato inagibile a seguito di un evento sismico, aveva già chiarito che, per effetto di tale evento, si era verificato:

“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”.

Il Principio di diritto n. 1 del 2022

Adesso, è tornata sull'argomento, con il [Principio di diritto del 17 marzo 2022, n. 1](#), precisando che **fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile già posseduto, è possibile**

usufruire dell'agevolazione prima casa in relazione all'acquisto del nuovo immobile, nel rispetto ovviamente di tutte le altre condizioni previste dalla su richiamata Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al [D.P.R. 131/86](#).

Naturalmente, deve trattarsi di inagibilità risultante da idonea documentazione e indipendente dalla volontà del contribuente.

E' il caso, ad esempio, di un immobile acquistato fruendo dell'agevolazione *prima casa* che sia stato oggetto di un decreto di sequestro ai sensi dell'articolo 253 codice procedura penale e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto *"sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata"*, è possibile beneficiare dell'agevolazione in argomento per l'acquisto di un nuovo immobile fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile *"pre-posseduto"*, indisponibile per il proprietario.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Agevolazioni prima casa: dal 1 gennaio 2022 riprendono i termini sospesi a causa della pandemia](#)

[Agevolazione prima casa: l'abitabilità non è invocabile quale forza maggiore](#)

A cura di Danilo Sciuto

Martedì 22 marzo 2022