

## Quale termine per unificare i diversi immobili acquistati con beneficio prima casa?

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 31 Luglio 2023

La Cassazione indica il termine entro il quale realizzare l'accorpamento di più unità immobiliari in una sola. Ma quale fatto concludente va considerato per la decorrenza? La conclusione materiale dei lavori oppure l'accatastamento della nuova situazione immobiliare?

Nel contributo odierno ci soffermiamo sui principi enunciati dalla Suprema Corte nella recentissima ordinanza 21721 dello scorso 20 luglio 2023 in relazione all'applicabilità dell'agevolazione prima casa all'acquisto di unità immobiliari contigue.



### Beneficio prima casa per acquisto di diversi immobili contigui

E' assodato il principio per cui i benefici per l'acquisto della prima casa possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate, purché ricorra la condizione della destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa.

È, quindi, irrilevante che gli immobili acquistati con un solo atto siano collocati su unico livello o su distinti livelli, essendo sufficiente che la relazione materiale di contiguità, adiacenza o sovrapposizione consenta, mediante le opere necessarie, il loro accorpamento in un'unica abitazione.

**Si dibatte invece sul termine, ossia: data la mancanza di un'indicazione normativa specifica, qual è il termine entro il quale realizzare tali condizioni?**

Ovvero, **i lavori necessari all'unificazione degli immobili** (abbattimento di muri divisorii, aperture nei pavimenti, installazione di scale e/o ascensori, adeguamento degli impianti) entro che termine vanno realizzati?

Secondo la giurisprudenza opera il termine di tre anni dalla registrazione, ossia lo stesso termine previsto per l'accertamento.

Ma arriviamo ad un altro punto. La ordinanza in commento è riferita ad un periodo in cui la normativa era leggermente diversa da quella attuale, per cui l'affermazione che il termine suddetto sia previsto per accorpate le unità, mentre non è **indispensabile che sia operata la fusione catastale**, deve essere attentamente vagliata.

Sebbene la variazione catastale (per fusione di unità immobiliari già separatamente censite), possa costituire un elemento utile e rilevante in chiave probatoria ai fini del riscontro dell'accorpamento delle unità immobiliari contigue cui l'agevolazione è correlata, ciò non significa che essa sia da sola elemento sufficiente o necessario a tale prova: l'elemento rilevante è l'effettiva unificazione delle unità immobiliari finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente, fatto che deve formare oggetto di prova dal contribuente (anche con altri dati probatori).

La stessa prassi, d'altronde, (cfr. [C.M. n. 31/2010](#)) afferma che *“competete all'Ufficio locale la verifica, anche sulla base delle risultanze catastali, dell'intervenuto accorpamento degli immobili e della loro consistenza, complessivamente considerata”*.

Tuttavia, poiché come detto la normativa oggi è diversa, in quanto prevede che l'agevolazione prima casa spetta alle sole abitazioni appartenenti a determinate categorie catastali, si potrebbe obiettare che le risultanze catastali siano determinanti.

Si può quindi concludere che nel termine di tre anni sia indispensabile, per evitare la decadenza, **aver effettuato i lavori di materiale accorpamento delle unità**, facendone risultare un immobile accatastabile nelle categorie ammesse (ossia quelle abitative diverse da A/1, A/8 o A/9), seppur non ancora materialmente accatastato.

*NdR: sul tema vedi: [qual è il termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione](#)*

a cura di Danilo Sciuto

Lunedì 31 Luglio 2023