

L'alloggio contiguo gode delle agevolazioni prima casa

di [Francesco Buetto](#)

Publicato il 27 Giugno 2009

Il complesso quadro normativo relativo alle agevolazioni prima casa prevede l'applicazione di benefici fiscali per gli atti a titolo oneroso che comportano il trasferimento della piena proprietà o della nuda proprietà, abitazione, uso ed usufrutto relativi ad unità immobiliari non aventi le caratteristiche d'abitazioni di lusso...

Le agevolazioni prima casa

Le agevolazioni "prima casa" sono state introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, e sono disciplinate dalla nota II - bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al T.U. n. 131/86, in materia di imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n. 155 del 22 maggio 1993, convertito dalla legge n. 243 del 19 luglio 1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato art. 16, nonché dal D.Lgs. n. 437/90, dal D.P.R. n. 643/72 e dalla Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. n. 633/72.



Il complesso quadro normativo sopra indicato prevede l'applicazione di benefici fiscali per gli atti a titolo oneroso che comportano il trasferimento della piena proprietà o della nuda proprietà, abitazione, uso ed usufrutto relativi ad unità immobiliari non aventi le caratteristiche d'abitazioni di lusso, secondo quanto previsto dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Il regime agevolato attualmente in vigore – cfr. art. 3, comma 131, della legge n. 549/95 e art. 7, comma 6, della legge n. 488/99 - prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (3%) o alternativamente l'Iva con aliquota ridotta (4%), e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Per poter godere delle agevolazioni fiscali prima casa è necessario che:

- l'abitazione oggetto di trasferimento sia [un'abitazione "non di lusso"](#) (anche se non ultimata, purchè rimanga l'originaria destinazione) secondo quanto indicato dal già citato D.M. 2 agosto 1969 e pertanto riconducibile nelle categorie catastali comprese tra A1 e A11, esclusa l'A10;
- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (1) o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione; per gli italiani trasferiti all'estero per motivi di lavoro, l'immobile deve essere situato nel comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro (che può essere anche un soggetto non imprenditore), mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale;
- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiara:
 - di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);
 - 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 (se si è già goduto dei benefici prima casa è possibile goderne nuovamente se quanto acquistato in passato non è più nella titolarità del soggetto acquirente, all'atto del nuovo acquisto);
 - 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 legge 22.04.82 n. 168 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa competono anche a quei cittadini che possiedono nello stesso comune un'altra abitazione se questa è inidonea all'abitazione (2) in rapporto alla situazione personale del contribuente (la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 6476 del 18 luglio 1996, ha precisato che le agevolazioni possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente possieda un altro

alloggio che non sia "concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi", requisito che deve essere verificato con riguardo alle circostanze relative alla situazione personale del contribuente.

Se infatti il contribuente già possiede un immobile, anche abitativo, ma inidoneo ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile e alla sua famiglia, può comunque godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto del nuovo immobile: la situazione di "inidoneità" deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza allegazione di elementi atti a evidenziarla).

Come si vede, rispetto alla normativa antecedente - art. 1, comma 6, della legge 22 aprile 1982, n. 168 - non è più necessario che il contribuente destini l'immobile acquistato ad abitazione propria e/o dei familiari (è agevolato, pertanto, anche l'acquisto di una casa già locata se sussistono le condizioni sopra viste).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto di alcune pertinenze destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, anche se effettuate con atto separato, e per non più di una delle seguenti: cantina o soffitta, rimessa o box auto; tettoia o posto auto.

L'acquirente decade dai benefici goduti ogniqualvolta l'Amministrazione Finanziaria accerti la mendacità della dichiarazione resa di possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, o non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile, oppure venda, o effettui una donazione, prima di cinque anni dell'acquisto e non proceda al riacquisto, entro 1 anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Nell'ipotesi di decadenza l'acquirente deve corrispondere la differenza d'imposta, gli interessi di mora e la sanzione amministrativa del 30%.

La sanzione, tuttavia, non si applica qualora la dichiarazione mendace prestata in sede di contratto preliminare sia determinata da eventi successivi non dipendenti dalla volontà dell'acquirente, per esempio acquisizione di un immobile idoneo per abitazione, per successione mortis causa.

La condizione della residenza

Con la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 l'Amministrazione finanziaria ha fornito numerosi chiarimenti sui diritti ed i doveri di chi acquista la prima abitazione agevolata, rivedendo – talvolta – posizioni precedentemente assunte.

Sul punto specifico della residenza viene rilevato che ai fini della corretta valutazione del requisito, dovrà considerarsi che il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al comune, ai sensi dell'art. 18, commi 1 e 2, del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente) la dichiarazione di trasferimento [cfr. circolare n. 1/E del 1994, capitolo I, paragrafo 2, lettera b)].

In tema di residenza, dopo l'intervento di prassi n. 38/2005, la risoluzione n. 140/E del 10 aprile 2008 (3), ha precisato che

“[...]per il godimento dell'agevolazione prima casa non è più previsto l'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione principale (v. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E). Il venir meno del predetto obbligo, però, non esclude che vi sia un nesso causale tra l'agevolazione prima casa e l'immobile acquistato fruendo di detta agevolazione”.

Ciò detto, continua la risoluzione, “è fondato ritenere, infatti, che il legislatore, in considerazione della rilevanza sociale che riveste la casa di abitazione di proprietà, abbia inteso agevolare l'acquisto anche nell'ipotesi in cui il beneficiario stabilisca la residenza in un altro immobile, purché quest'ultimo sia ubicato nello stesso comune dove si trova quello acquistato con l'agevolazione prima casa”.

Alla luce di quanto precede, le Entrate ritengono che il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa non comporti decadenza dall'agevolazione in trattazione qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.

L'ipotesi di forza maggiore, peraltro, deve essere intesa

“(4)quando si verifica e sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato, vale a dire un ostacolo all’adempimento dell’obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell’evento (v. risoluzione 1° febbraio 2002, n. 35/E)”.

In definitiva, qualora gli Uffici dovessero ritenere che il mancato trasferimento da parte dell’interpellante nel termine di diciotto mesi della residenza nell’immobile acquistato sia dipeso da un evento imprevisto ed inevitabile, verificatosi successivamente all’acquisto dell’immobile, che abbia reso impossibile l’avveramento nel termine di legge della condizione di cui alla lett. a) della nota II-bis) dell’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, deve concludersi che tale evento, concretizzando una causa di forza maggiore, non dia luogo a decadenza dall’agevolazione ‘prima casa’.

La R.M. n. 142/2009

Con R.M. n. 142/E del 4 giugno 2009 l’Agenzia delle Entrate è ritornata ad occuparsi delle cd. Agevolazioni prima casa, puntando l’attenzione sull’acquisto di alloggio contiguo.

Quesito

Il Notaio istante riferisce di essere stato incaricato della stipula dell’atto di compravendita di un piccolo alloggio contiguo ad altra abitazione già di proprietà della parte che intende procedere all’acquisto.

L’istante rappresenta che i due alloggi sono adiacenti e che gli stessi verranno accorpati in un’unica unità abitativa avente le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Il Notaio precisa, altresì, che la parte acquirente nel 1979 ha ricevuto in donazione l’immobile che intende ampliare e che all’epoca non ha fruito delle agevolazioni “prima casa” in quanto tale beneficio non era ancora previsto dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

Ciò premesso, chiede chiarimenti in ordine alla possibilità di ottenere i benefici fiscali all’atto di acquisto dell’abitazione contigua.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'istante ritiene che nulla osti al riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" nell'ipotesi in cui ricorrano le condizioni soggettive ed oggettive prescritte dalla legge con riferimento alla nuova unità abitativa complessivamente considerata.

Parere della direzione

La Direzione Centrale prende le mosse dal dettato normativo di riferimento - nota II bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131- sopra visto.

b) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara c) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara

Come emerge dalla circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, con riguardo alla dichiarazione 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 e 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, la R.M. n. 142/2009 precisa che,

“ nell'ipotesi di acquisto di alloggio da accorparsi ad altro contiguo, già di proprietà, in modo da costituire un'unica unità abitativa, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del comune, dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare, ed ove il primo alloggio sia stato acquisito fruendo dei benefici prima casa, la dichiarazione circa la novità nel godimento dell'agevolazione non dovrà essere resa”.

Infatti, l'amministrazione finanziaria recependo il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui

“le agevolazioni prima casa possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa” (ex multis, Cassazione Civile, sez. I, 22 gennaio

1998, n. 563; Cassazione Civile, sez. V, 14 maggio 2007, n. 10981),

già con risoluzione n. 25/E del 25 febbraio 2005 e circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, ha riconosciuto la possibilità di applicare le agevolazioni “prima casa” all’acquisto

“contemporaneo di due alloggi contigui destinati a costituire un’unica unità abitativa, ed ha ammesso a godere dei benefici anche il proprietario di alloggio, già acquisito con le suddette agevolazioni, in relazione all’atto di acquisto di altro immobile adiacente da accorpare al primo”.

In entrambe le ipotesi, per l’accesso al regime di favore è necessario che l’abitazione risultante dalla riunione conservi le caratteristiche non di lusso di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Nel caso in esame – osserva l’Agenzia delle Entrate - la peculiarità rispetto alla fattispecie che ha formato oggetto di chiarimenti nella circolare n. 38 del 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*”.

Fatta questa premessa, una volta acclarata da parte dell’ufficio, anche sulla base delle risultanze catastali, la contiguità degli immobili e la loro consistenza, complessivamente considerata, e la sussistenza di tutti gli altri requisiti previsti, le Entrate assimilano la vicenda traslativa in esame all’ipotesi contemplata dalla circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, e ritengono pertanto “che l’agevolazione vada riconosciuta anche in relazione alla fattispecie in esame, purché i due alloggi accorpati costituiscano un’abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni recate dal decreto 2 agosto 1969” (miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa).

Leggi anche:

[Prima casa: il lusso della zona di gran pregio](#)

[Prima casa: senza sanzioni per il vecchio lusso](#)

[Agevolazioni prima casa: l'importanza del ripostiglio \(e valutazione del lusso\)](#)

[Prima casa di lusso e principio del favor rei](#)

Francesco Buetto

27 Giugno 2009

NOTE

(1) Cfr. R.M. n. 76/E del 26 maggio 2000

(2) Per approfondimenti cfr. circolare n. 1/E del 2.03.94.

(3) Cfr. Montesano, Agevolazioni prima casa: gli effetti del mancato stabilimento della residenza per causa di forza maggiore, in *il Fisco*, n. 22/08, pag. 3963.

(4) Cfr. Corte di Cassazione sez. I con sentenza n. 1616 del 19 marzo 1981.