

Chiarimenti sull'agevolazione Prima Casa: pertinenze, accorpamento, riacquisto

di [Francesco Buetto](#)

Pubblicato il 10 Giugno 2010

Chiarimenti su alcune questioni delle agevolazioni possibili all'acquisto della prima casa: il caso delle pertinenze, l'accorpamento di due unità abitative, il riacquisto della prima casa.

Con circolare n.31 del 7 giugno 2010, l'Agenzia delle Entrate ha fornito **una serie di chiarimenti in ordine all'applicabilità delle agevolazioni "prima casa"** alle fattispecie spesso oggetto di dubbi.

Evidenziamo, quindi, sinteticamente, le risposte fornite.

1. In base alla disposizione recata dalla Nota II-bis), punto 3, posta in calce all'art.1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, (di seguito TUR), **le agevolazioni "prima casa" spettano anche in relazione all'acquisto delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente ad una per ciascuna delle predette categorie,**

"...che siano destinate a pertinenza della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato".



La normativa di favore prevista per la "prima casa" trova applicazione anche in relazione all'acquisto del bene pertinenziale destinato a servizio di un'abitazione acquisita senza fruire dei suddetti benefici in quanto non ancora previsti dalla normativa vigente al momento del trasferimento. **Su questo tema leggi anche [La nozione di pertinenza ai fini fiscali e tributari](#) >** 1.2 In ossequio alla ratio della normativa, è ammesso il riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" **anche sull'atto di acquisto di pertinenze destinate ad essere asservite ad un immobile che non ha fruito delle agevolazioni "prima casa" poiché acquistato, da privati, allo "stato rustico"**, pur sussistendo, all'epoca dell'acquisto, le condizioni oggettive e soggettive richieste dalla Nota II-bis), punto 1, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del TUR. Ai fini del godimento del regime di favore in esame, si rende però necessario che l'acquirente dichiari nell'atto di acquisto della pertinenza di possedere, al momento del

rogito, tutti i requisiti di legge. 2. L'agevolazione va riconosciuta – nell'ipotesi di **accorpamento di unità immobiliari**- anche quando il contribuente non abbia fruito delle agevolazioni “prima casa” 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 acquisito con le agevolazioni “prima casa”**. L'agevolazione sul nuovo acquisto trova, peraltro, applicazione **a condizione che 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**. Nell'ipotesi di acquisto di alloggio da accorpare 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. **Sull'argomento leggi anche:** [Agevolazioni prima casa: l'accorpamento di due unità contigue](#) 3. Ai sensi della nota II –bis), comma 4, dell'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, è prevista la **decadenza** dal regime agevolato previsto per l'acquisto della “prima casa” in caso

“...di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici... prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto”.

In tale ipotesi, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero della “differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata”, nonché all'irrogazione della sanzione amministrativa pari al 30 per cento della differenza medesima. Devono, inoltre, essere recuperate le maggiori imposte ipotecarie e catastali, maggiorate della sanzione amministrativa del 30%. La revoca dell'agevolazione non ha luogo, invece,

“...nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici (prima casa), proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale”.

In base a quanto previsto dalla citata nota II-bis), comma 4, dell'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, al fine di impedire il verificarsi dell'ipotesi di decadenza dal regime agevolato prevista **in caso di cessione infraquinquennale dell'immobile**, occorre **procedere all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale**. E', quindi, indispensabile che il nuovo immobile acquistato sia utilizzato come dimora abituale del contribuente. Stante la formulazione della norma, il mantenimento delle agevolazioni **non è subordinato** alla sussistenza delle **condizioni richieste dalla lettera a), b) e c) del comma 1 della citata nota II-bis)** e cioè :

- che l'immobile sia ubicato nel comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza;
- che l'acquirente non sia titolare di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune;

- che l'acquirente non risulti titolare in tutto il territorio nazionale, neppure per quote e in regime di comunione legale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto uso e abitazione su un'altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali.

Non risulta, quindi, ostativa alla conservazione dell'agevolazione "prima casa", fruita in relazione all'acquisto del primo immobile, la circostanza che tra il primo acquisto agevolato ed il successivo riacquisto infrannuale, il contribuente sia entrato in possesso di altro immobile nello stesso Comune in cui è situato quello che si intende riacquistare. **Il ricorrere dei requisiti previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 della citata nota II-bis) deve essere verificato, infatti, solo nell'ipotesi in cui il contribuente intenda accedere, anche per il secondo acquisto, alle agevolazioni "prima casa".** I medesimi requisiti devono ricorrere inoltre, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede la concessione di un credito d'imposta a favore dei contribuenti che acquistano, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata, un'altra casa di abitazione "non di lusso". Invero, in tale ultima ipotesi il legislatore ha subordinato espressamente la concessione del credito al ricorrere

"...delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131..."

Sull'argomento leggi anche: [L'agevolazione per il secondo acquisto della prima casa](#) [La pregressa fruizione dell'agevolazione prima casa impedisce una nuova agevolazione](#) [Per conservare l'agevolazione prima casa non basta il preliminare di acquisto di altro immobile](#) [Agevolazioni prima casa: cause di decadenza e istanza di riliquidazione dell'imposta di registro](#) 3.2 Anche nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato – infraquinquennale - sia **situato in uno Stato estero** non si decade dall'agevolazione, semprechè sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale.

Leggi i nostri [approfondimenti sull'agevolazione prima casa >>](#)

10 giugno 2010 Francesco Buetto