

Agevolazioni fiscali prima casa "strette"

di [Roberta De Marchi](#)

Pubblicato il 6 settembre 2010

L'Agenzia delle Entrate interviene ancora una volta sull'annosa questione delle agevolazioni prima casa, il caso: contribuente ha acquistato prima del matrimonio fruendo delle agevolazioni. L'immobile composto da due vani ed accessori non è adeguato alle esigenze abitative della propria famiglia che risulta formata da tre persone. E' possibile fruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di una nuova abitazione che risulti idonea alle esigenze abitative del proprio nucleo familiare?

Con risoluzione del 20 agosto 2010 n. 86, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta ancora una volta sull'annosa questione relativa alle cd. Agevolazioni "prima casa" (art. 1, nota II bis, della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131).

Il quesito

L'istante premette di essere in comunione legale con il coniuge e di risiedere in un immobile che il proprio coniuge ha acquistato prima del matrimonio fruendo delle agevolazioni "prima casa".

Il contribuente precisa che l'immobile in argomento composto da due vani ed accessori non è adeguato alle esigenze abitative della propria famiglia che risulta formata da tre persone.

L'istante ritiene di poter fruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di una nuova abitazione che risulti idonea alle esigenze abitative del proprio nucleo familiare.

Tale interpretazione trova fondamento nella ordinanza n. 100 dell'8 gennaio 2010, con la quale la Corte di cassazione ha affermato che è possibile fruire delle agevolazioni "prima casa" anche nell'ipotesi in cui il beneficiario risulti già titolare di altro alloggio che non sia "concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia".

Il parere dell'Agenzia delle Entrate

Il parere dalle Entrate prende le mosse dal complesso quadro normativo di riferimento.

La Nota Il bis) posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, prevede l'applicazione agevolata dell'imposta di registro con aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione "non di lusso" e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse a condizione che:

a) l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;

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

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

Detti requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate previste ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Infatti, la natura agevolativa della disposizione non consente interpretazioni estensive per ipotesi non espressamente contemplate.

Continua quindi a costituire condizione ostativa alla fruizione dell'agevolazione c.d. *"prima casa"*, tra l'altro, la titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

I precedenti di prassi

Il principio espresso dall'Amministrazione finanziaria risulta già formalizzato nella risoluzione n. 25/E del 25 febbraio 2005 nella quale è stato precisato che costituisce condizione ostativa alla fruizione dei benefici *"prima casa"* *"la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero, acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui la stessa è posta"*.

Il riferimento operato dalla vigente normativa all'ampia nozione di *"casa di abitazione"* porta a ritenere che la fruizione dell'agevolazione debba essere esclusa in tutti i casi in cui il soggetto che intende fruire dell'agevolazione risulti già in possesso nello stesso comune o nell'intero territorio nazionale, se acquistato con le agevolazioni, di un immobile ad uso abitativo.

Non è richiesta dalla norma la verifica del concreto utilizzo che dell'immobile viene fatto né con

riferimento alle case di abitazione che il contribuente già possiede e che possono precludere l'accesso all'agevolazione né con riferimento all'immobile che si intende acquistare.

Il ragionamento seguito dagli estensori della risoluzione è il seguente: l'applicazione della vigente disposizione in materia di agevolazioni "*prima casa*" non risulta subordinata alla condizione, più restrittiva, che l'immobile oggetto del trasferimento agevolato venga destinato ad "*abitazione principale*" dell'acquirente e pertanto, l'agevolazione trova applicazione con riferimento a tutti gli immobili che abbiano natura abitativa e che non abbiano le caratteristiche "di lusso" di cui al DM 2 agosto 1969.

Inoltre, con circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, era stato già chiarito che l'agevolazione "*prima casa*" oltre ad essere subordinata alla tipologia del bene oggetto del trasferimento (requisiti oggettivi e dunque qualità abitative sotto l'aspetto catastale) ha riguardo (...) alla titolarità di diritti su altra casa di abitazione da parte dell'acquirente stesso.

E - per le Entrate - i richiamati principi non risultano derogati dalle interpretazioni rese dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 100 dell'8 gennaio 2010, invocata dall'istante, nella quale è stato riconosciuto il diritto di fruire delle agevolazioni "*prima casa*" anche al contribuente proprietario di altro immobile che per dimensioni e caratteristiche non risultava idoneo a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della sua famiglia.

La questione oggetto di tale pronuncia riguarda, infatti, una fattispecie particolare, nella quale il contribuente che intendeva fruire delle agevolazioni "*prima casa*" risultava già titolare di un locale assolutamente inadatto a fungere da abitazione (peraltro, l'immobile era di soli 22 mq).

I principi interpretativi espressi dalla citata ordinanza non sono suscettibili di essere estesi alla fattispecie prospettata, in quanto non si ritiene che la disponibilità di due vani catastali per tre componenti del nucleo familiare concretizzi una ipotesi di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile all'uso abitativo.

La via d'uscita per il contribuente

L'Amministrazione finanziaria, però, offre una via d'uscita al contribuente.

Dall'esame dell'istanza e dei documenti inviati, si evince che l'immobile in cui abita il contribuente è stato acquistato dal coniuge prima di contrarre matrimonio e, pertanto l'istante non risulta proprietario pro quota di detto immobile.

Quindi, il contribuente può fruire in relazione all'acquisto di un nuovo immobile delle agevolazioni "*prima casa*", sempreché ovviamente risultino rispettati i predetti requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla norma ai fini della spettanza dell'agevolazione.

Resta inteso che, come peraltro precisato con circolare n. 38 del 12 agosto 2005, nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi, in regime di comunione di beni, posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "*prima casa*" (in quanto l'altro coniuge prima del matrimonio ha acquistato un'abitazione avvalendosi di detta agevolazione) il beneficio fiscale risulta applicabile nella misura del 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti per avvalersi dell'agevolazione "*prima casa*".

Brevi osservazioni

Come è noto, il complesso quadro normativo 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 offre 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, sempre che, fra l'altro, l'acquirente non sia 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), e non sia 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.

Nel pronunciamento di prassi in esame, l'Agenzia delle Entrate prende atto dell'ordinanza n. 100 del 2010 della Corte di Cassazione che ha spiegato il concetto di idoneità ma tuttavia non lo estende all'ipotesi prospettata proprio perché ritiene il precedente immobile idoneo.

Una apertura, quindi, sembra prospettarsi. Il problema, naturalmente, è la verifica in concreto, di volta in volta, dell'idoneità dell'immobile "per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia".

Roberta De Marchi

2 Settembre 2010

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l