

## Risposta n. 378

***OGGETTO: Inapplicabilità delle agevolazioni prima casa in caso di possesso di altro immobile situato nello stesso Comune concesso in locazione. - Nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 della tariffa parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131. - Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212.***

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'Istante dichiara di aver venduto il 21 settembre 2018 l'abitazione di sua proprietà esclusiva acquistata nel 2002 nel Comune XXX con le agevolazioni "prima casa" e che nello stesso Comune è proprietario di altro immobile acquistato nel 2011 senza fruire delle agevolazioni fiscali, già locato con contratto di locazione che è stato rinnovato nel 2013 per la durata di anni 4+4.

L'Istante chiede di sapere se può acquistare una nuova abitazione sempre nel Comune XXX richiedendo nuovamente le agevolazioni prima casa di cui alla nota II-bis dell'articolo 1, comma 1, della Tariffa, Parte Prima, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131.

### SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter acquistare un'altra abitazione nel medesimo Comune XXX fruendo nuovamente delle agevolazioni prima casa.

A sostegno della propria tesi, l'Istante richiama l'Ordinanza della Corte di Cassazione del 27 luglio 2018, n. 19989, con la quale la Suprema Corte ha ritenuto che le agevolazioni prima casa debbano essere estese anche a chi è proprietario di

un immobile che ha concesso in locazione, in quanto sottoposto ad un vincolo giuridico (ovvero la presenza di un contratto di locazione) che rende tale alloggio oggettivamente inidoneo ad essere abitato.

Infatti, il proprietario, pur conservando il possesso mediato del bene, “è privato della detenzione e conseguentemente, per quanto qui rileva, della concreta possibilità di utilizzarlo come propria abitazione”.

L'istante rinvia, altresì, all'orientamento favorevole espresso dall'Agenzia delle Entrate in ordine alla fruibilità delle agevolazioni prima casa da parte del nudo proprietario di un immobile sito nello stesso Comune dove è ubicato altro immobile che intende acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa. Al riguardo, l'istante rileva come la differenza tra nuda proprietà e locazione consista soltanto nella durata del vincolo, che nel caso specifico non è gestibile nei termini contrattuali sopra specificati.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il diritto a beneficiare dell'agevolazione “prima casa” è disciplinato dalla nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131 (di seguito, TUR).

Tale agevolazione consiste nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9, 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 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;

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.

Costituiscono, quindi, condizioni ostative alla fruizione dei benefici "prima casa", tra l'altro, la titolarità dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero acquistata con le agevolazioni indipendentemente dal luogo in cui essa 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, invece, 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.

La citata disposizione conferisce, tuttavia, rilievo alla circostanza che la titolarità attuale dei diritti enunciati dalla Nota II-bis riguardi "case di abitazione"; deve trattarsi, pertanto, di immobili che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative.

Con Circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 è stato chiarito al riguardo che: *"Non ha, infatti, rilevanza l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale. In osservanza dei medesimi criteri è possibile asserire, di contro, che l'agevolazione non è applicabile nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nel comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto."*

Ad analoghe conclusioni anche la Circolare del Ministero delle Finanze n. 1 del 2 marzo 1994.

Questa Agenzia ha poi precisato con la risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010 che l'inidoneità deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso *"di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile (già posseduto) all'uso abitativo"* (cfr. anche Risoluzione del 1 agosto 2017, n. 107).

La fattispecie analizzata dall'ordinanza della Corte di Cassazione del 27 luglio 2018, n. 19989, richiamata dall'istante, invece, non si ritiene riconducibile a tali ipotesi di "inidoneità" dell'abitazione legata alle esigenze abitative della famiglia.

Con tale Ordinanza, in effetti, la Suprema Corte ha ritenuto che *"l'agevolazione spetta anche all'acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa"*.

Tuttavia, la scrivente ritiene che non possa attribuirsi rilevanza ad un concetto di "inidoneità" collegato ad una indisponibilità "giuridica" (ad esempio, in virtù del contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto.

Una diversa interpretazione, infatti, si ritiene che non trovi riscontro nel disposto normativo secondo cui l'acquirente deve dichiarare in atto *"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"*.

Peraltro, si rileva che anche nel caso di acquisto di una casa di abitazione la circostanza che tale immobile sia a sua volta locato a terzi non costituisce una

“causa di forza maggiore” idonea a giustificare il mancato trasferimento della residenza da parte dell’acquirente nel termine di legge previsto dalla lettera a) del medesimo art. 1 della nota II-bis) in esame.

Infine, il diritto di cui è titolare il proprietario di un immobile dato in locazione è differente e non assimilabile a quello di nuda proprietà; pertanto, non possono applicarsi le stesse conclusioni alle quali è pervenuta la scrivente Amministrazione in merito alla spettanza delle “agevolazioni prima casa” all’acquirente che sia titolare del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile che viene acquistato, nella ricorrenza delle altre condizioni previste dalla legge (Cfr. Circolare del 12 agosto 2005 n. 38/E par. 2.2 e Circolare del 29 maggio 2013 n.18/E par. 3.11.3).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che nella fattispecie in esame l’istante non possa fruire dei benefici prima casa, avendo la proprietà di altro immobile ubicato nello stesso Comune e non potendo, dunque, dichiarare nell’atto di acquisto *“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”* (lettera b) della nota II-bis più volte citata).

IL DIRETTORE CENTRALE

*(firmato digitalmente)*