



Direzione Centrale
Normativa

Roma, 20 agosto 2010

OGGETTO: Interpello – Agevolazioni “prima casa” – Art. 1, nota II bis), della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131

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.

Tanto premesso, l'istante chiede se per l'acquisto di altra abitazione possa fruire dell'agevolazione “prima casa” di cui alla nota II bis) posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR).

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

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*".

Parere dell'Agenzia

La Nota II 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.

Si ricorda, infatti, che la disposizione in commento ha natura agevolativa e, in quanto tale, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate.

Costituisce, quindi, 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.

Tale principio risulta inoltre espresso 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.

Com'è noto, infatti, 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.

Con circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, è stato, infatti, 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.

A parere della scrivente, i richiamati principi non risultano derogati dalle interpretazioni rese dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 100 dell'8 gennaio 2010, richiamata 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 nella presente istanza di interpello in quanto non si ritiene che la situazione prospettata (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.

Ciò premesso, appare utile rilevare tuttavia, che 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.

In considerazione di tale circostanza, si precisa, quindi, che 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*".

Le Direzioni regionali e provinciali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.