

**AGEVOLAZIONI**

---

***Bonus prima casa nell'ipotesi di acquisto di abitazioni contigue***

di Laura Mazzola

Con la **sentenza 27 aprile 2016, n. 8346**, la Corte di cassazione ribadisce l'applicabilità delle **agevolazione – cosiddetta - per la “prima casa” nell'ipotesi di acquisto contemporaneo di abitazioni contigue.**

Nel caso di specie l'Agenzia delle entrate aveva negato l'agevolazione in relazione all'acquisto di **due abitazioni contigue**, per mancato perfezionamento della fusione catastale delle particelle entro il **termine triennale di decadenza dal potere di accertamento dell'Amministrazione finanziaria**.

La Corte di cassazione, richiamando la **sentenza n. 24986/2006**, ha confermato che l'agevolazione in esame **può trovare applicazione anche in caso di acquisto di alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari**, purché queste siano destinate nel loro insieme a costituire un'unica unità abitativa.

Ne consegue che anche l'acquisto contemporaneo di due appartamenti può accedere al beneficio “prima casa”, purché **l'immobile complessivamente considerato soddisfi le condizioni oggettive di accesso all'agevolazione**.

In particolare, il beneficio può essere riconosciuto purché l'unità abitativa risultante dall'unione degli appartamenti non superi i **limiti posti dal D.M. 2 agosto 1969** e non sia, quindi, **qualificabile come “di lusso”**.

In merito si ricorda che le caratteristiche, elencate nel Decreto citato, che consentono di qualificare "di lusso" le abitazioni sono le seguenti:

1. le **abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato"** ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come **"di lusso"** (articolo 1);
2. le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la **specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3.000 mq.**, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali (articolo 2);
3. le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano **cubatura superiore a 2.000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq.** di superficie asservita ai fabbricati (articolo 3);
4. le **abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da**

- tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.** (articolo 4);
5. **le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed eventi come **pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta** (articolo 5);
6. **le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) (articolo 6);
7. **le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale**, quando il **costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione** (articolo 7);
8. anche se un'abitazione non ha almeno una delle caratteristiche di cui agli articoli da 1 a 7 del D.M. 2 agosto 1969, appena esposti, essa è considerata di lusso se presenta **oltre quattro caratteristiche tra quelle riportate nella tabella allegata allo stesso decreto** (articolo 8).

Sul punto, la Corte di Cassazione ha concluso affermando che, diversamente da quanto sostenuto dall'Ufficio, la  **fusione catastale** delle due unità immobiliari acquistate **non costituisce condizione necessaria per l'applicazione del beneficio** e, quindi, non deve necessariamente avvenire entro il **periodo triennale di decadenza del potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate**.

Tenendo conto che la disciplina attuale dell'agevolazione "prima casa" non fa più riferimento alla qualifica o meno di immobile "di lusso", bensì considera la **classificazione catastale**, si potrebbe ritenere che possono accedere al beneficio:

- gli **immobili non accatastati**, al momento dell'acquisto, nelle **categorie A1, A8 o A9**;
- e gli immobili che **complessivamente considerati soddisfino le condizioni oggettive di accesso all'agevolazione**.