

IMPOSTE INDIRETTE

Prima casa nello stesso Comune non impedisce l'agevolazione

di **Sandro Cerato**

Con la [circolare 27/E/2016](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti in materia di fiscalità immobiliare e, per quanto ci interessa, anche in tema di **agevolazione per l'acquisto della "prima casa"** con applicazione dell'Iva al 4% (oltre ad imposte di registro, ipotecaria e catastale pari ad euro 200 cadauna) o dell'imposta di registro al 2% (oltre ad imposte ipotecarie e catastali nella misura di euro 50 ciascuna).

Come noto, **l'agevolazione richiede alcuni requisiti** che di seguito si ricordano:

- l'acquirente non deve possedere in proprietà, usufrutto, uso ed abitazione, altri immobili abitativi nello **stesso Comune** in cui è ubicato l'immobile che si intende acquistare con l'agevolazione prima casa;
- l'acquirente **non** deve **possedere** altri immobili abitativi su tutto il **territorio nazionale**, nemmeno per quote, acquistati con l'**agevolazione** prima casa;
- l'acquirente, se non è già residente nel Comune in cui è ubicato l'immobile, deve trasferire la **residenza** nel predetto Comune, entro 18 mesi dall'acquisto.

Con la **legge di stabilità 2016** il **legislatore consente al contribuente di "raddoppiare", sia pure temporaneamente, l'agevolazione prima casa** pur in presenza di un immobile abitativo già acquisito in precedenza fruendo delle imposte ridotte. Tuttavia, l'acquirente deve **procedere alla vendita della precedente abitazione acquisita con l'agevolazione entro un anno a partire dal momento in cui acquista la "seconda" prima casa**. In merito a tale requisito, la circolare AdE 27/E interviene fornendo un importante chiarimento in relazione al **requisito della non possidenza di altri immobili abitativi nello stesso Comune** in cui è ubicata l'abitazione da acquisire con l'agevolazione prima casa. Si prenda ad esempio una persona fisica che ha acquisito in passato un **immobile abitativo nel comune di Roma** e che ora intende acquisire altra abitazione nel medesimo comune con l'agevolazione prima casa. In tal caso, **all'atto del nuovo acquisto, deve dichiarare di non possedere altri immobili abitativi nello stesso Comune** in cui è ubicata la nuova abitazione da acquistare, ma tale dichiarazione, precisa l'Agenzia, deve intendersi riferita ad immobili diversi da quelli acquistati con l'agevolazione prima casa, altrimenti si vanificherebbe la novità normativa. Resta fermo che **l'eventuale possesso di altri immobili abitativi nello stesso Comune**, ed acquistati in passato senza l'agevolazione prima casa, preclude l'applicazione dell'agevolazione sul nuovo acquisto. Il chiarimento fornito dall'Agenzia è certamente corretto, pena la possibilità di applicare la novità normativa solo per nuovi acquisti effettuati in un Comune diverso da quello in cui è ubicato il precedente immobile acquisito con l'agevolazione.

Per completezza, si segnala che **l'Agenzia delle Entrate ha altresì precisato che se entro il termine di 12 mesi dal nuovo acquisto il contribuente non procede alla vendita dell'abitazione già posseduta** in precedenza si produce la **decadenza dall'agevolazione sul nuovo acquisto** (sanzionata in misura pari al 30% della maggiore imposta dovuta, oltre ad interessi), a meno che **entro il predetto termine dei 12 mesi il contribuente non presenti istanza di liquidazione della maggiore imposta**, nel qual caso l'Ufficio richiede la sola differenza d'imposta e gli interessi ma non anche la sanzione.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

