

## IMPOSTE INDIRETTE

### **Accorpamento di 3 abitazioni, sì al bonus “prima casa”**

di Raffaele Pellino

È possibile fruire dell'agevolazione “prima casa” anche laddove si acquisti un **nuovo immobile da “accoppare” ad altri due pre-posseduti** (uno contiguo e l'altro sottostante al nuovo immobile), purché si proceda alla fusione delle tre unità immobiliari e l'abitazione risultante non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9. Questo è quanto chiarito dalla dall'Agenzia delle Entrate nella [risoluzione 154/E/2017](#).

Nel caso di specie, l'istante è unico proprietario di due appartamenti siti nello stesso immobile e, precisamente, un'abitazione ubicata al secondo piano (acquistata, con atto del 1997, usufruendo dell'agevolazione “prima casa”) e un'altra abitazione ubicata al terzo piano (acquistata, con atto del 2015, senza fruire di agevolazioni fiscali). Ora il contribuente intende acquistare una **terza abitazione**, sempre nello stesso immobile, ubicata al terzo piano e adiacente ai due appartamenti già posseduti (contigua all'appartamento sito al terzo piano e sovrastante l'appartamento ubicato al secondo piano).

In particolare, è intenzione dell'istante procedere alla successiva **“unificazione”**, anche catastale, delle tre abitazioni in un'unica unità immobiliare: l'abitazione risultante dall'accorpamento **non sarà**, tuttavia, **riconducibile nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9**.

Ciò detto, il contribuente chiede all'Agenzia delle Entrate se, in sede di acquisto del nuovo immobile, si possa richiedere “nuovamente” l'agevolazione fiscale prevista per l'acquisto della **“prima casa”**.

Nel rispondere alla richiesta dell'istante, l'Agenzia preliminarmente ricorda che, per l'acquisto di un immobile abitativo (ad eccezione di quelli di categoria catastale A/1, A/8 e A/9), l'agevolazione “prima casa” è **riconosciuta** a condizione che:

1. l'immobile sia ubicato nel territorio del **Comune** in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
2. 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;
3. nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, 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 del beneficio, tra l'altro, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso Comune del nuovo acquisto, ovvero acquistata con le agevolazioni, **indipendentemente dal luogo in cui essa è posta**.

In merito alla possibilità di godere del *bonus* "prima casa" per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da "accorpare" ad altra abitazione, l'Agenzia ha avuto modo di fornire chiarimenti con la circolare 38/E/2005. Con questa, in particolare, è stato chiarito che il regime di favore si applica anche all'acquisto del **nuovo immobile** a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione, le caratteristiche "**non di lusso**" (ossia che deve essere diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9).

Successivamente - con altri documenti di prassi - la possibilità di fruire della suddetta agevolazione:

- è stata prevista per l'acquisto di un nuovo immobile da "**accorpare**" ad un alloggio acquistato dallo stesso soggetto senza fruire dell'agevolazione "prima casa", in quanto non prevista dalla normativa vigente al tempo in cui è stato perfezionato l'atto di trasferimento ([risoluzione 142/E/2009](#));
- è stata "**estesa**" all'ipotesi in cui il contribuente non aveva fruito dell'agevolazione per l'acquisto dell'abitazione da ampliare, non per mancanza di una previsione normativa che riconoscesse il trattamento di favore ma perché risultava già titolare, al momento della stipula, del precedente atto di trasferimento di altro immobile, acquistato con le agevolazioni ([circolare 31/E/2010](#)).

Pertanto, sulla base dei chiarimenti già forniti, l'Agenzia delle Entrate ritiene che non vi siano ostacoli all'applicazione dell'agevolazione "prima casa" nel caso il contribuente acquisti un appartamento da accorpare ad altri due appartamenti pre-posseduti (di cui uno contiguo e l'altro sottostante), a condizione che lo stesso proceda alla  **fusione delle tre unità immobiliari** e che **l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9**.



*La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >