

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### ***Agevolazione “prima casa” sulla seconda abitazione: presupposti***

di Laura Fava

Con la [risposta all'istanza di interpello n. 377/2019](#), l'Agenzia delle entrate ammette la fruizione dell'agevolazione “prima casa” nel caso di **acquisto della seconda abitazione, ubicata nello stesso Comune** in cui già è detenuta in proprietà un'altra abitazione **acquistata senza fruire dell'agevolazione**, a condizione che quest'ultima sia **venduta entro un anno dal nuovo acquisto**.

Come si evince dalla “Guida all'acquisto della casa” pubblicata sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate, normalmente **tale circostanza** (vecchia abitazione acquistata senza agevolazioni e prima casa ubicata nello stesso Comune in cui si trova la nuova casa da acquistare) **non dovrebbe determinare la spettanza del beneficio “prima casa” sul nuovo acquisto**, se non altro, non prima della vendita della vecchia abitazione, che dovrebbe necessariamente precedere l'acquisto della nuova.

Diversamente, se **l'immobile preposseduto è stato acquistato con l'agevolazione “prima casa”**, a prescindere che **l'abitazione nuova da acquistare sia ubicata nello stesso Comune o in un Comune diverso** da quello della casa preposseduta, è **concessa l'agevolazione “prima casa” anche sul nuovo acquisto, a condizione che si proceda alla vendita entro l'anno successivo della vecchia casa**.

Vediamo le ragioni per cui l'Agenzia delle entrate ha fornito un parere apparentemente difforme dalla regola generale.

I coniugi istanti dichiarano di aver **acquistato nel 1990** l'abitazione dalla società costruttrice, con applicazione dell'aliquota Iva – **all'epoca prevista per le vendite di abitazioni – pari al 4%, senza aver optato per l'agevolazione “prima casa”, pur possedendo i requisiti previsti** dall'allora vigente legislazione per il diritto alla fruizione della stessa, poiché di fatto l'imposizione era coincidente con quella prevista dall'aliquota agevolata (4%). Infatti, solamente con il **D.L. 155/1993**, è stata **soppressa, a partire dal 22.05.1993**, l'aliquota del **4%** prima prevista **per tutte le cessioni di abitazioni effettuate da costruttori, limitandola esclusivamente all'ipotesi di acquisto della “prima casa”**.

Gli istanti chiedono di poter beneficiare dell'agevolazione “prima casa” in relazione alla nuova abitazione acquistata nel **medesimo Comune** in cui è situato l'immobile **preposseduto** (e acquistato all'epoca **senza fruire dell'agevolazione “prima casa”**), **impegnandosi ad alienare quest'ultimo entro un anno dalla stipula dell'atto di acquisto**.

Al riguardo si ricorda che:

1) la **Nota II-bis, articolo 1, Tariffa parte I, allegata al Tur**, prevede che l'agevolazione "prima casa" spetti al ricorrere **congiunto delle seguenti 3 condizioni**:

a) l'abitazione acquistata deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria **residenza** e, se residente in altro Comune, egli deve **trasferirvi la residenza entro 18 mesi** dall'acquisto, allegando all'atto di acquisto la dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza;

b) l'acquirente **non deve essere titolare**, esclusivo o in comunione, di **altra abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare**;

c) l'acquirente **non deve essere titolare, su tutto il territorio nazionale, di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"**.

2) l'[articolo 1, comma 55, L. 208/2015](#) (cd. "Legge di stabilità 2016") ha introdotto il **comma 4-bis**, alla Nota II-bis, articolo 1, Tariffa parte I, allegata al Tur, che consente di usufruire dell'agevolazione "prima casa" anche ai **proprietari di abitazioni già acquisite con l'agevolazione purché le condizioni previste alle lettere a) e b) sopraelencate siano rispettate senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni di cui alla lettera c)**, a condizione che quest'ultimo sia **alienato entro 1 anno** dall'acquisto della nuova abitazione.

Gli istanti **ritengono di rientrare nell'eccezione evidenziata al comma 4-bis** e di poter, dunque, beneficiare dell'agevolazione "prima casa" in relazione al nuovo acquisto, **pur essendo in possesso di un immobile situato nel medesimo Comune e acquistato senza fruire dell'agevolazione "prima casa"**, previo impegno di vendita dell'immobile preposseduto entro l'anno.

Il dubbio concerne proprio l'applicabilità alla fattispecie rappresentata dell'ipotesi di cui alla lettera c), dal momento che **al primo acquisto è stata applicata l'aliquota Iva all'epoca vigente del 4%, senza fruizione dell'agevolazione "prima casa", non necessaria vista l'uguaglianza delle aliquote**.

Già con la [circolare 19/E/2001](#), l'Agenzia delle entrate aveva chiarito che *"i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni cd. "prima casa", presupposto al quale l'art. 7, comma 1, della legge n. 448 del 1998 subordina l'attribuzione del credito d'imposta [...] si deve ritenere, tuttavia, che tale circostanza non precluda il diritto al beneficio qualora l'acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della cd. "prima casa"*.

Gli istanti possono, quindi, procedere al nuovo acquisto con applicazione dell'agevolazione

“prima casa”, a condizione che:

- l'immobile preposseduto sia **l'unico posseduto dai coniugi nel Comune di residenza**;
- al momento dell'acquisto i coniugi **non siano titolari di altri immobili su tutto il territorio nazionale** acquistati con l'agevolazione “prima casa”;
- procedano alla **vendita** dell'immobile preposseduto **entro un anno dall'acquisto**.

