

## AGEVOLAZIONI

---

### **Niente agevolazione prima casa per l'acquisto di un collabente**

di **Fabio Garrini**

Le agevolazioni previste per l'acquisto dell'**abitazione principale** non operano nel caso di acquisto di un fabbricato **collabente**, da ristrutturare e poi destinare ad abitazione principale del contribuente: questa la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate nella [risposta all'interpello n. 357/2019](#).

Il motivo del **diniego** è legato alla **categoria catastale** nella quale vengono censiti gli immobili collabenti: si tratta infatti della categoria catastale **F/2** che, secondo l'Agenzia delle entrate, **non** individuerebbe un **fabbricato**.

#### **L'agevolazione “prima casa”**

Per gli **acquisti di abitazioni**, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrono le condizioni di cui alla [Nota II-bis, articolo 1, Tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986](#) trova applicazione **l'aliquota agevolata del 2% ai fini dell'imposta di registro** (ovvero il 4% se l'operazione è soggetta ad Iva). I requisiti per fruire del beneficio sono i seguenti:

- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha stabilito, ovvero intenda stabilire entro 18 mesi dall'acquisto, la **propria residenza** o, se diverso, in quello in cui egli svolge la propria attività;
- l'acquirente deve dichiarare in atto (ovvero anche nel preliminare se l'atto è soggetto ad Iva) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su **altra casa di abitazione nel territorio del comune** in cui è situato l'immobile da acquistare (deve trattarsi di un immobile oggettivamente e soggettivamente idoneo ad essere utilizzato ai fini abitativi);
- l'acquirente deve dichiarare in atto (ovvero anche nel preliminare, se l'operazione è soggetta ad Iva) di **non essere titolare**, neppure per quote, anche in regime di comunione legale **su tutto il territorio nazionale** del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su **altra casa di abitazione** acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge **con le agevolazioni “prima casa”**, ovvero deve dichiarare che l'immobile agevolato sarà ceduto **entro il termine di un anno** dall'acquisto del nuovo immobile.

#### **Il fabbricato collabente**

Il caso di specie riguarda l'acquisto di un **immobile collabente, censito nella categoria F/2**,

composto da quattro trulli diroccati con annesso pollaio e deposito, immobili che l'acquirente intende ristrutturare entro 18 mesi dall'acquisto, al fine di adibire il complesso ad abitazione principale.

L'acquirente che ha presentato istanza di interpello intende **beneficiare dell'aliquota ridotta al 2%** ai fini dell'applicazione dell'**imposta di registro** su tale acquisto, nella considerazione che tali immobili sono destinati addivenire la **sua abitazione principale**.

La particolarità del caso consiste nel fatto che **il complesso acquistato è censito nella categoria catastale F2**, dedicata ad unità collabenti.

L'[articolo 3, comma 2, lettera b\), D.M. 28/1998](#) prevede per le **costruzioni inidonee** ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado, la possibilità di **iscrizione in catasto ai soli fini dell'identificazione**.

Ai sensi del successivo [articolo 6, comma 1, lettera c\), D.M. 28/1998](#), tra le unità di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, ai fini della applicazione delle modalità semplificate di denuncia, ricadono le **costruzioni non abitabili o agibili** e comunque di fatto **non utilizzabili**, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile e in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

A tal proposito, l'Agenzia delle Entrate, con la [circolare n. 27/E/2016](#) (punto 1.1) ha chiarito, a titolo esemplificativo, che soddisfano i presupposti di individuazione e/o perimetrazione del cespote le seguenti due fattispecie:

- un'abitazione con **muri perimetrali e interni sostanzialmente integri**, ma **totalmente priva della copertura**,
- un **fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri**, ma **privo della copertura**.

Quando lo stato di fatto di tali immobili non consente comunque l'iscrizione in altra categoria catastale, risulta attribuibile la **destinazione F/2**.

In tema di applicazione dell'agevolazione "prima casa", l'Agenzia richiama le posizioni della Cassazione che **ammettono l'applicazione del beneficio tanto ai fabbricati in corso di costruzione** (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente **concepiti per uso abitativo**, anche se non già idonei a detto uso al momento dell'acquisto, quanto **agli immobili, seppur assoggettati a uso diverso** da quello abitativo, acquistati allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la **propria abitazione**.

Nel caso di specie, l'Agenzia delle entrate osserva che l'immobile acquistato presenta una **inidoneità assoluta ed oggettiva all'utilizzo abitativo**, quindi si deve **ritenere impossibile**

**applicare le agevolazioni “prima casa”, poiché l’immobile in questione non può essere equiparato ad un immobile in corso di costruzione.**

Richiamando la [sentenza della Corte di Cassazione n. 7635/2018](#), l’Agenzia nega l’agevolazione “prima casa” in quanto le unità collabenti/F2 non rientrerebbero nella definizione di fabbricato.

Tale posizione pare decisamente **criticabile**. La Corte di cassazione, al contrario di quanto asserito dall’Agenzia, nella [sentenza n. 17815/2017](#) afferma invece che *“il fabbricato iscritto in categoria catastale F/2 non cessa di essere tale sol perché collabente e privo di rendita; lo stato di collabenza ed improduttività di reddito, in altri termini, non fa venir meno in capo all’immobile - fino all’eventuale sua completa demolizione - la tipologia normativa di “fabbricato””*.

Questa posizione, peraltro, è stata **confermata nelle successive** [sentenze n. 23801/2017](#) e [n. 7635/2018](#).

Pertanto, se il problema dell’applicazione dell’agevolazione “prima casa” all’immobile censito in categoria F/2 è quello di essere **considerato o meno un fabbricato**, la questione deve considerarsi risolta a favore del contribuente.

Si auspica che questa posizione possa essere riconsiderata dall’Agenzia.

Seminario di specializzazione

**LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER GLI IMPATRIATI:  
NOVITÀ E APPLICAZIONI PRATICHE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)