

AGEVOLAZIONI

Senza agevolazione l'acquisto di una nuova abitazione nello stesso Comune

di Laura Fava

Non può fruire dell'agevolazione "prima casa" chi acquista una **nuova unità abitativa** situata nello stesso Comune in cui già detiene la **proprietà** di un **altro immobile, ancorché locato a terzi**, non potendo dichiarare nell'atto di acquisto **"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"**, condizione richiesta dalla **lettera b), Nota II-bis, Tariffa parte prima, allegata al Tur**.

L'agevolazione "prima casa", quando il **venditore è un soggetto privato o un'impresa che vende in esenzione Iva**, consiste in una **riduzione dell'imposta di registro** dal 9% al **2%** che, ai sensi della **Nota II-bis, Tariffa parte prima, allegata al Tur**, è fruibile a condizione che:

- l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui **l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi** dall'acquisto la propria **residenza**;
- nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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 ubicato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiara di **non essere titolare**, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale 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**.

Osta, quindi, **all'applicazione dell'agevolazione "prima casa"** la titolarità dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione**:

- **ubicata nello stesso Comune** del nuovo acquisto;
- **acquistata con le agevolazioni "prima casa", indipendentemente dall'ubicazione della stessa** (nello stesso Comune o in un Comune diverso dal nuovo acquisto).

La norma **non richiede alcuna verifica** in relazione **all'uso concreto** che il titolare fa né dell'abitazione preposseduta, né della nuova abitazione acquistata. L'unica condizione è che si tratti di "case di abitazione", come richiesto dalla norma, ovverosia **unità abitative** che possano **risultare astrattamente idonee al soddisfacimento di esigenze abitative**.

Su questo punto, l'Agenzia delle entrate si è già pronunciata in modo chiaro con la [circolare n.](#)

[19/E/2001](#), con cui ha precisato che “*l’agevolazione **non è applicabile** nel caso in cui **l’acquirente sia titolare, nel comune dove acquista, di altro immobile** classificato o classificabile in catasto come **abitazione, indipendentemente dall’utilizzazione di fatto**”.*

A nulla hanno servito, quindi, le osservazioni dell’istante secondo cui, avendo **concesso in locazione l’immobile** a terzi e apposto, in tal modo, un **vincolo giuridico alla detenzione dell’abitazione**, l’immobile sarebbe “***oggettivamente inidoneo ad essere abitato***”.

Contrariamente a quanto sostenuto dall’istante e in conformità con i precedenti di prassi, secondo l’Agenzia delle entrate “*l’inidoneità deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la **fruizione dell’agevolazione** per un **nuovo acquisto** può essere riconosciuta nel caso “di **assoluta inidoneità** (quale può essere, ad esempio, **l’inagibilità dell’immobile** (già posseduto) **all’uso abitativo**”.*

È stata peraltro respinta l’interpretazione assunta dalla [Corte di cassazione, ordinanza n. 19989/2018](#) che aveva ritenuto spettante l’agevolazione anche nell’ipotesi in cui l’abitazione preposseduta fosse stata oggetto di un **contratto di locazione regolarmente registrato** e “*non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa*”, ritenendo che **non possa attribuirsi rilevanza ad un concetto di “inidoneità” collegato ad una “indisponibilità giuridica”** del bene che si viene a creare, per effetto del contratto di locazione, di **carattere meramente temporaneo e dipendente dalla volontà del soggetto**.

Master di specializzazione

LA RIFORMA DELLA LEGGE FALLIMENTARE

Scopri le sedi in programmazione >