

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 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 ubicato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiari 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 >