

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### ***Applicabilità delle agevolazioni “prima casa” con immobile preposseduto***

di **Laura Mazzola**

Le agevolazioni “prima casa” si applicano anche nell’ipotesi di **possesso di un altro immobile situato nello stesso Comune**, purché si rispetti il **limite temporale di un anno per l’alienazione** e nonostante **l’immobile preposseduto non abbia goduto delle agevolazioni**, poiché acquistato nel 1990 da una società costruttrice.

Si tratta semplicemente, come affermato dall’Agenzia delle entrate nella [risposta 377/2019](#), di **posticipare la sussistenza delle condizioni** previste dalla norma **entro l’anno dalla data di acquisto**.

Così l’Amministrazione finanziaria ha risposto all’interpello proposto da un notaio, in rappresentanza di due coniugi che intendono **acquistare**, da una società costruttrice, una **porzione di fabbricato di nuova costruzione**, sito nel medesimo Comune nel quale erano già proprietari di un’abitazione acquistata nel 1990, con applicazione dell’aliquota Iva agevolata.

Con interpello l’istante evidenzia che i coniugi intendono **assumere l’impegno ad alienare l’abitazione preposseduta, entro un anno dalla data di stipula dell’atto di acquisto**, dichiarando che alla data del primo acquisto sussistevano i requisiti previsti dall’allora vigente legislazione, che avrebbero dato loro diritto ad applicare le agevolazioni “prima casa”, nonostante l’aliquota Iva allora applicabile era unica al 4% (la differenziazione delle aliquote Iva sull’acquisto di abitazioni è stata introdotta con il **D.L. 155/1993**).

Al fine di procedere alla Risposta, l’Agenzia delle Entrate ricorda che la [lettera b\), primo comma della Nota II-bis\), Parte Prima, della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986](#), afferma che **l’imposta di registro agevolata al 2%** può essere applicata agli atti traslativi onerosi della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse purché **“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 situato l’immobile da acquistare”**.

Inoltre, il successivo **comma 4-bis, della medesima Nota II-bis)**, introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2016, afferma che **l’aliquota agevolata del 2% si applica anche agli atti per i quali il contribuente non soddisfa il requisito**, di cui alla lettera b), primo comma, in quanto **titolare di diritto su altra casa di abitazione nel territorio del Comune** in cui è situato l’immobile da

acquistare, **a condizione che l'immobile preposseduto sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.**

Ne discende che, come affermato dall'Amministrazione finanziaria, *“l'applicazione della disposizione di cui al comma 4-bis, dell'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, permette al contribuente di **derogare temporaneamente** (entro l'anno dalla data dell'acquisto) alla condizione di cui alla lettera b) della citata Nota II-bis, ovvero della **prepossidenza di un solo immobile “agevolato” nello stesso Comune di residenza**”.*

In particolare, scopo della norma è quello di agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione, concedendo un **maggiore lasso temporale per l'alienazione dell'immobile da sostituire** e, di conseguenza, posticipando la sussistenza della condizione, prevista dalla lettera b), di **un anno**.

Infine, l'Amministrazione finanziaria *“ritiene che tale condizione risulti soddisfatta anche nel caso prospettato dall'istante, sebbene **l'immobile preposseduto** dai coniugi nel Comune di residenza – in cui si trova anche l'immobile che i medesimi acquisteranno da società costruttrice – **non abbia goduto delle agevolazioni prima casa, poiché acquistato nel 1990 da una società costruttrice**”.*

Si rammenta che le agevolazioni si applicano al **trasferimento di case di abitazione non di lusso** (diverse da quelle di cui alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), purché nell'atto sia presente l'**impegno a cedere l'immobile preposseduto**.



Seminario di specializzazione

## LE LOCAZIONI BREVI: NORMATIVA E ASPETTI FISCALI

Scopri le sedi in programmazione >