

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 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 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 **maggior 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 >](#)