

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione prima casa limitata ad un solo box auto

di Sandro Cerato

Seminario di specializzazione

I REDDITI ESTERI NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI E LA COMPLIANCE DEL QUADRO RW

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Con **due risposte ad istanze di interpello** pubblicate ieri (la [n. 65](#) e la [n. 66](#)) l'Agenzia delle entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in **materia di agevolazione per l'acquisto della "prima casa"**, che consente all'acquirente, in presenza delle condizioni indicate nell'**articolo 1, Nota II-bis, della Tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986**, di fruire **dell'imposta di registro nella misura del 2%, ovvero dell'Iva agevolata del 4%**.

Con la [risposta n. 65](#) l'Agenzia ha confermato la **mancata decadenza dall'agevolazione** in capo al soggetto che, una volta **alienata l'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"**, entro un anno proceda all'acquisto di un'altra unità abitativa situata in Svizzera e **adibita ad abitazione principale**.

Si ricorda che il **comma 4** della citata Nota II-bis, prevede che *"In caso di (...) **trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. (...) Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale**".*

Con la [circolare 31/E/2010](#) l'Agenzia delle entrate aveva precisato che la mancata decadenza si produce anche nell'ipotesi in cui **l'immobile acquistato entro un anno dalla vendita di quello agevolato sia situato all'estero**, a condizione che sussistano **strumenti di cooperazione amministrativa** tra gli Stati che consentano di verificare che effettivamente l'immobile sia stato adibito a dimora abituale.

Sul punto l'Agenzia ritiene che il contribuente possa evitare la decadenza dall'agevolazione se produce la **documentazione necessaria** a dimostrare che il **nuovo immobile** acquistato entro un anno sia stato destinato a **dimora abituale**, e che tale documentazione sarà **vagliata e**

verificata dall'Amministrazione Finanziaria.

Per quanto riguarda la **Svizzera**, tenendo conto della presenza di una **convenzione contro le doppie imposizioni**, e, in particolare che l'**articolo 27** del **Trattato** consente ai due Stati lo **scambio di informazioni**, l'Agenzia ritiene che nel caso di specie il contribuente **non decada dall'agevolazione**, a condizione ovviamente che sia in grado di fornire **adeguata documentazione della circostanza** che l'immobile sia **adibito a dimora abituale**.

Con la [risposta n. 66](#), invece, l'Agenzia ha negato la possibilità di fruire dell'agevolazione "prima casa" in relazione **all'acquisto di una seconda pertinenza di categoria C/6** (in aggiunta a quella acquistata unitamente all'abitazione) anche se, a seguito dell'acquisto, le **due pertinenze vengano fuse in un'unica unità immobiliare** avente la medesima **classificazione catastale C/6**.

Si ricorda che la citata normativa sulla "prima casa" **ricomprende nell'agevolazione anche le pertinenze classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, e limitatamente ad **una per ciascuna categoria**, sempreché siano destinate **a servizio** della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato. Secondo l'Agenzia delle entrate i requisiti in questione devono essere fatti valere **al momento della stipula del contratto di acquisto**, a nulla valendo la circostanza che successivamente sia posta in essere la fusione catastale delle due unità immobiliari.

È stato invece ritenuto non rilevante il richiamo, operato nell'istanza da parte del contribuente, della [risoluzione 154/E/2017](#) in cui l'Agenzia ha consentito di fruire dell'agevolazione "prima casa" anche per l'acquisto di un **nuovo immobile, a condizione che si proceda alla fusione delle unità immobiliari** e che l'abitazione risultante **non rientri nelle categorie A/1, A/8 e A/9**.