

AGEVOLAZIONI

Demolizione e costruzione nuova abitazione: esclusa agevolazione prima casa

di Sandro Cerato

DIGITAL

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri di più >](#)

L'acquisto di un'unità immobiliare adiacente a quella già posseduta come "prima casa", con successiva **demolizione dell'intera abitazione e ricostruzione di altra casa di abitazione**, non può fruire dell'agevolazione "prima casa".

È quanto emerge dalla [risposta n. 113](#) pubblicata ieri, 21 aprile, sul sito dell'Agenzia delle entrate relativamente ad un'istanza **presentata da due coniugi** titolari di un'abitazione con relativa pertinenza acquistata in comproprietà fruendo dell'agevolazione "**prima casa**".

È intenzione di tali soggetti **acquistare l'unità immobiliare adiacente** procedendo alla **demolizione dell'intero fabbricato** (compresa la casa già posseduta) con successiva **ricostruzione di un nuovo immobile** abitativo che non avrà le caratteristiche di lusso.

Si chiede all'Agenzia di **poder fruire dell'agevolazione "prima casa"** sulla nuova costruzione in quanto il nuovo acquisto è, in realtà, diretto all'ampliamento della propria abitazione.

Preliminarmente va ricordato che **l'agevolazione per l'acquisto "prima casa"** (che consiste nell'applicazione dell'imposta di registro del 2% o dell'Iva del 4% limitatamente ad **immobili abitativi non classificati nelle categorie "di lusso" A/1, A/8 e A/9**) richiede la presenza di **alcuni requisiti** che sinteticamente si ricordano:

- l'immobile sia ubicato nel **territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza** o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- **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**;

- 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.

Con una nutrita prassi l'Agenzia in passato ha più volte riconosciuto la possibilità di fruire dell'agevolazione "prima casa" anche per **acquisti di altre abitazioni rispetto a quella preposseduta** (nel medesimo Comune e quindi impeditive per l'applicazione dell'agevolazione), in quanto le ha fatte rientrare nella casistica **dell'ampliamento dell'abitazione già posseduta**, a condizione ovviamente che l'immobile ampliato conservasse le caratteristiche di abitazione non di lusso.

In particolare:

- con la [circolare 38/E/2005](#) e con la [risoluzione 25/E/2005](#) l'Agenzia ha riconosciuto la possibilità di godere delle agevolazioni "prima casa", con riferimento all'imposta di registro, per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpate ad altra abitazione, a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche "non di lusso";
- con la [risoluzione 142/E/2009](#) e con la [circolare 31/E/2010](#), con riferimento all'acquisto di un nuovo immobile da accorpate ad un alloggio acquistato senza fruire delle medesime agevolazioni, l'agevolazione è stata riconosciuta a condizione che i due alloggi accorpati costituiscano un'**abitazione unica** rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, e ciò sulla base "*della evidente volontà del legislatore di favorire gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa*".

Nel caso oggetto della [risposta all'istanza di interpello n. 113/2020](#) le **condizioni sono differenti**, poiché non si intende accorpate una nuova unità immobiliare ad una già esistente procedendo alla conseguente fusione catastale delle due unità in una, in quanto dopo l'acquisto dell'unità immobiliare adiacente l'istante intende demolire l'intero fabbricato con successiva **costruzione di nuovo immobile**.

Pertanto, precisa l'Agenzia, "*l'operazione di demolizione dell'intero fabbricato e la successiva ricostruzione non costituisce, neanche da un punto di vista catastale, una fusione*".

L'Agenzia conclude quindi che **non si possono riconoscere le agevolazioni nell'ipotesi descritta**, in quanto l'operazione stessa non può essere assimilata ad un **ampliamento della preesistente "prima casa"** di abitazione conseguente ad un accorpamento della preesistente "prima casa" di abitazione con altra unità immobiliare in modo da creare un'unica unità abitativa.