



IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione prima casa e possessi di altri immobili nel Comune

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa sono disciplinate dalla **nota II-bis dell'articolo 1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986**, e consistono nell'applicazione dell'Iva con aliquota pari al 4%, ovvero dell'imposta di registro con aliquota pari al 2%, nonché delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (pari ad euro 200 per ciascuna imposta). Relativamente all'immobile, lo stesso deve essere innanzitutto considerato **abitazione non di lusso** (classificato in categoria A, escluso A/1, A/8 e A/9).

L'acquirente può beneficiare dell'agevolazione "prima casa", sempreché **sussistano le ulteriori condizioni previste dalla richiamata Nota II-bis**, all'[articolo 1](#), della Tariffa, parte prima, allegata al TUIR, ovvero che **quest'ultimo dichiari**, nell'atto di acquisto (e a pena di decadenza dell'agevolazione in commento):

- di essere **residente nel Comune in cui è ubicata l'abitazione** da acquistare, o che **intenda trasferire la residenza** in tale Comune **entro 18 mesi dall'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;
- 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 prima casa**.

In relazione al **possesso di altre abitazioni** nel medesimo comune in cui è ubicato l'immobile da acquistare, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che, **non osta all'applicazione dell'agevolazione prima casa**, in presenza delle altre condizioni richieste dalla norma agevolativa, **la titolarità** (nel medesimo Comune in cui si intende procedere all'acquisto agevolato) **di un altro immobile abitativo di ridotte dimensioni** (nel caso di specie, si trattava di un immobile di 22,69 metri quadrati), **se esso risulta del tutto insufficiente a garantire idonea sistemazione abitativa** al nucleo familiare dell'acquirente. Infatti, secondo quanto sostenuto dalla Corte di cassazione nell'ordinanza in esame, la nota II-bis all'[articolo 1](#) della Tariffa,



Parte I, allegata al DPR 131/1986, nella parte in cui richiede, **per l'applicazione dell'agevolazione prima casa** (tra le altre condizioni) che **l'acquirente non possieda "altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare"**, si riferisce ad una **disponibilità non meramente oggettiva**, bensì soggettiva, nel senso che è possibile applicare il beneficio nel caso di disponibilità di un alloggio che **non sia concretamente idoneo**, per dimensioni e caratteristiche complessive, a **sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della sua famiglia** (Cassazione n. 100/2010).

La stessa Cassazione, con la sentenza n. 2565/2018, ha poi precisato che la sostituzione nella legge sulla prima casa dell'espressione *"fabbricato idoneo ad abitazione"* con quella *"casa di abitazione"* è da intendersi *"nel senso che la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato"*. Pertanto, prosegue la Cassazione, l'agevolazione prima casa sussiste *"quando l'acquirente possiede un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia"*. Non si può, quindi, **ritenere d'ostacolo**, all'applicazione delle agevolazioni prima casa, la circostanza che l'acquirente dell'immobile **sia al contempo proprietario d'altro immobile** (acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune) che per qualsiasi ragione (di carattere soggettivo o oggettivo) **sia inidoneo ad essere destinato a sua abitazione**. Gli orientamenti giurisprudenziali così si esprimono su altri aspetti peculiari del possesso dei requisiti:

- le agevolazioni spettano anche a **chi possiede nello stesso comune un altro fabbricato**, qualora questo non sia idoneo a fungere da abitazione (Cassazione n. 6476/1996);
- non è determinante il fatto che un **appartamento faccia parte di un immobile costituito da più unità immobiliari** adibite ad abitazione, oppure sia funzionalmente collegato ad un opificio. Tale ultima situazione, infatti, **non è sufficiente a sostenere la presunzione che l'appartamento sia un "alloggio di servizio"**, non valutabile in modo autonomo ai fini della spettanza dei benefici (T.C. n. 1545/1996);
- il possesso, da parte dell'acquirente, di un altro alloggio o porzione di alloggio **non può essere di ostacolo per usufruire delle agevolazioni**, qualora quest'ultimo, non risulti in concreto tale da soddisfare le esigenze abitative, **perché inabitabile e senza servizi** (T.C. n. 405/1998).