

## Un comunicato dell' Agenzia delle Entrate

# Agevolazioni per prima casa il Fisco è di "manica larga"

Con il comunicato stampa del 4 giugno scorso, il Fisco ha chiarito che è possibile acquistare anche un immobile adiacente all'abitazione principale usufruendo delle agevolazioni prima casa. A patto che gli alloggi accorpati vadano a costituire un'abitazione unica e non di lusso.

Ed è possibile godere dell'agevolazione anche se l'immobile principale è stato acquistato senza fruire dei benefici perché la norma agevolativa non era ancora entrata in vigore.

### Il quesito

Un notaio riferiva all'Agenzia delle Entrate di essere stato incaricato della stipula dell'atto di compravendita di un piccolo alloggio "contiguo ad altra abitazione già di proprietà della parte che intende procedere all'acquisto".

Veniva rappresentato, inoltre, che i due alloggi "sono adiacenti e che gli stessi verranno accorpate in un'unica unità abitativa avente le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969".

Peraltro, la parte acquirente all'epoca non aveva fruito delle agevolazioni "prima casa" in quanto tale beneficio non era ancora previsto dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

Il notaio chiedeva, quindi, chiarimenti circa la possibilità di **ottenere** i benefici fiscali all'"atto di acquisto dell'abitazione contigua".

Il Fisco, richiamando la circolare n. 38 del 12 agosto 2005, ha precisato innanzitutto che, nell'ipotesi di acquisto di alloggio da accorpate ad altro contiguo, già di proprietà, in modo da costituire un'unica unità abitativa, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del comune, dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare. Inoltre, ove il primo alloggio sia stato acquisito fruendo dei benefici prima casa, la dichiarazione circa la novità nel godimento dell'agevolazione non dovrà essere resa.

Infatti, l'amministrazione finanziaria recependo il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui "le agevolazioni prima casa possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa" (*ex multis*, Cassazione Civile, sez. I, 22 gennaio 1998, n. 563; Cassazione Civile, sez. V, 14 maggio 2007, n. 10981), con risoluzione n. 25 del 25 febbraio 2005 e circolare n. 38

del 12 agosto 2005, ha riconosciuto la possibilità di applicare le agevolazioni "prima casa" all'acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, ed ha ammesso a godere dei benefici anche il proprietario di alloggio, già acquisito con le suddette agevolazioni, in relazione all'atto di acquisto di altro immobile adiacente da accorpate al primo.

In entrambe le ipotesi, per l'accesso al regime di favore è necessario che l'abitazione risultante dalla riunione conservi le caratteristiche non di lusso di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Nel caso in esame, la peculiarità rispetto alla fattispecie che ha formato oggetto di chiarimenti nella circolare n. 38 del 2005 è data dalla novità nel godimento dell'agevolazione prima casa. L'abitazione da ampliare, infatti, è stata precedentemente acquisita senza fruire del regime di favore, in quanto tale possibilità non era prevista dalla normativa vigente *ratione temporis*.

Ciò premesso, - secondo il Fisco - considerata l'assimilabilità della vicenda traslativa in esame all'ipotesi contemplata dalla circolare n. 38 del 12 agosto 2005, e tenuto conto, altresì, della evidente volontà del legislatore di favorire gli interventi

finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della prima casa, "l'agevolazione va riconosciuta anche in relazione alla fattispecie in esame, purché i due alloggi accorpate costituiscano un'abitazione unica rientrante nella tipologia degli alloggi non di lusso, in base alle prescrizioni recate dal decreto 2 agosto 1969".

Ovviamente, conclude il Fisco, si rende comunque necessaria la ricorrenza di tutti gli altri requisiti di cui alla Nota *II bis*, posta in calce all'articolo 1, Tariffa parte prima, allegata al TUR. E cioè, l'ubicazione dell'immobile nel comune di residenza, la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili siti nello stesso comune, diversi dall'alloggio da ampliare, la novità nel godimento dell'agevolazione "prima casa".

Viene ampliato così il range delle casistiche già ritenute agevolabili, come l'acquisto di un immobile contiguo o porzione adiacente da accorpate ad un'abitazione preposseduta, acquisita con i benefici prima casa e l'acquisto contemporaneo di due unità immobiliari adiacenti destinati a costruire un'unica abitazione.

**EMILIA CIMINIELLO  
CHIARA DAMMACCO**