Circolare n°206/C/2020: Benefici “prima casa”: no ad ampliamento con futura demolizione.

27 Aprile 2020

L’agevolazione “prima casa” non può essere riconosciuta al proprietario di un’abitazione già acquistata con il beneficio, per l’acquisto di un altro appartamento nel medesimo fabbricato, se l’intenzione è quella di demolire e ricostruire l’intero fabbricato per creare una nuova unità immobiliare. La demolizione dell’intero fabbricato per la successiva ricostruzione non è paragonabile ad una fusione, quindi non può essere assimilata né all’ampliamento della preesistente “prima casa”, né all’accorpamento di quest’ultima con altra unità immobiliare.

Questi sono i chiarimenti esposti dall’Agenzia delle Entrate con la **Risposta n.113 del 21 aprile 2020** all’interpello di un contribuente che, già proprietario di un’abitazione acquistata con l’agevolazione “prima casa”, intende comprare, nel medesimo fabbricato, un altro appartamento, sempre fruendo dei benefici, al fine di demolire l’intero fabbricato per poi ricostruire un villino.

L’istante ritiene che, fermo restando il ricorrere di tutte le condizioni richieste dalla norma, l’acquisto della nuova unità immobiliare sia sostanzialmente diretto all’ampliamento della propria “prima casa”, e dunque ammesso, per prassi consolidata, alla fruizione del bonus.

Si ricorda che le condizioni di accesso ai benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%) sono disciplinate dall’art.1, nota II-bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86 e riguardano:

- la natura dell’immobile (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- l’ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto;
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;
- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

Sebbene in passato l’Agenzia delle Entrate abbia ammesso la possibilità di fruire dell’agevolazione “prima casa” per l’acquisto della seconda unità, nel caso in cui i due alloggi (abitazione pre-posseduta e abitazione da acquistare) siano adiacenti e destinati ad essere accorpati in un’unica unità abitativa a patto che l’abitazione conservi categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, **nel caso di specie la facoltà viene negata.**

Le agevolazioni **“prima casa”**, in caso di accorpamento di due unità immobiliari, sono riconosciute unicamente, precisa l’Amministrazione finanziaria, se l’acquirente si impegna, in fase di acquisto, nel rispetto degli altri requisiti richiesti dalla nota II-bis, a «fondere anche sotto il profilo catastale la propria prima casa di abitazione pre-posseduta con la porzione immobiliare acquistata, in modo da creare un’unica unità abitativa». Invece, l’operazione di demolizione e ricostruzione, successiva all’acquisto dell’ulteriore porzione del fabbricato, che l’acquirente intende realizzare non può, a parere dell’Agenzia delle Entrate, essere considerata, anche dal punto di vista catastale, una “fusione” e, quindi, non può essere assimilata a un ampliamento o ad un accorpamento della preesistente “prima casa” di abitazione con altra unità immobiliare, in modo da creare un’unica unità abitativa.

Alla luce di tale ragionamento, come chiarito nella Risposta 113/E/2020 l’acquisto dell’ulteriore unità immobiliare non può usufruire dei benefici **“prima casa”**.In sostanza, nel caso di specie l’Agenzia delle Entrate nega l’agevolazione sulla nuova porzione acquistata, che verrà accorpata con l’originaria “prima casa” mediante demolizione e ricostruzione, pur confermando, in linea generale, il beneficio se l’unificazione delle due unità

avvenga mediante “fusione” catastale (senza demolizione).

Tale interpretazione restrittiva suscita perplessità, ed appare in contraddizione con la possibilità, già ammessa dall’Agenzia delle Entrate, di fruire del beneficio fiscale anche per i successivi acquisti di unità destinate all’accorpamento, a patto che i due alloggi costituiscano un’abitazione unica rientrante nella tipologia “non di lusso”, nell’ottica di favorire non solo l’acquisto della “prima casa” ma anche gli interventi successivi, finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della stessa.

39702-Risposta n_113 del 21 aprile 2020.pdfApri

39702-Circolare n 206_C_2020.pdfApri