

Prot. n. 315/C/2017

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 29 Dicembre 2017

Oggetto: **Agevolazione “prima casa” – I chiarimenti dell’AdE nella R.M. n.154/E/2017.**

Riconosciuta dall’AdE l’agevolazione “prima casa” anche per l’acquisto del terzo immobile se destinato all’accorpamento con quelli già posseduti e purché la fusione non comporti il passaggio della “nuova unità” a *casa di lusso* (categorie catastali A/1, A/8 o A/9).

Con la **Risoluzione n. 154/E del 19 dicembre 2017** l’Agenzia delle Entrate ha fatto il punto sull’estensione dell’agevolazione cd. “prima casa” a tutti gli acquisti successivi di unità residenziali destinate ad essere accorpate.

Con tale pronuncia, infatti, l’Agenzia delle Entrate ha risposto positivamente al quesito posto dal titolare di due abitazioni (una delle quali acquistata fruendo dell’agevolazione) e site nel stesso immobile, che intendeva procedere all’acquisto di un terzo appartamento da accorpare agli altri due.

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.

Tra i requisiti che devono essere attestati dall’acquirente per fruire del beneficio vi è la condizione per cui lo stesso non debba essere titolare di altra casa di abitazione nello stesso Comune o sull’intero territorio nazionale se acquistata con agevolazione “prima casa” (lett. c, comma 1, Nota *II-bis* all’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986).

Su questo punto, con particolare riguardo agli acquisti di abitazioni finalizzati all’accorpamento, l’Agenzia delle Entrate ha fornito, nel tempo, diversi **chiarimenti** che in sostanza **hanno esteso**, a talune condizioni, **la possibilità di fruire del regime agevolativo anche in tali casi.**

A tal riguardo si sono delineate **diverse ipotesi in cui è possibile fruire dell’agevolazione “prima casa”** nei casi di **nuovo acquisto destinato ad ampliare la proprietà**, purché l’abitazione derivante dall’accorpamento non sia accatastata nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

In particolare l'Amministrazione Finanziaria ha ricordato i casi in il nuovo acquisto viene effettuato dal:

- titolare di **un'abitazione acquistata con agevolazione "prima casa"**;
- titolare di **un'abitazione acquistata senza agevolazione "prima casa"**, in quanto **non prevista dalla normativa vigente** all'epoca del trasferimento;
- titolare di **un'abitazione acquistata senza agevolazione "prima casa"**, poiché **già titolare** all'epoca dell'acquisto di **un immobile acquistato con agevolazione**.

Con la R.M. 154/E del 19 dicembre scorso, l'AdE rispondendo positivamente all'interpello proposto e **riconoscendo l'agevolazione "prima casa" per l'acquisto del terzo immobile**, a condizione di procedere all'accorpamento con i due già posseduti e non accatastare "la nuova unità" nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, ha adottato **un'interpretazione estensiva** dei principi già enunciati.

Cordialità



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)