Prot. n. 211/C/2019

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

Ragusa, 1 Agosto 2019

Oggetto: **Riacquisto della “prima casa” – Ok ai benefici anche se si mantiene il vecchio garage-Risp. 241-19.**

Riconosciuti i benefici “*prima casa*”, con l’imposta di registro al 2%, le ipocatastali pari a 100 euro, nonché il corrispondente credito d’imposta, in caso di riacquisto, entro l’anno, di una nuova abitazione non di lusso, ed in presenza di un garage già posseduto nello stesso Comune ed acquistato a suo tempo con le medesime agevolazioni.

Questo il chiarimento dell’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.241 del 15 luglio 2019** in merito all’applicabilità dei cd. benefici “*prima casa*”^[1], e del credito d’imposta per il riacquisto della stessa^[2], entro un anno dalla vendita dell’abitazione non di lusso preposseduta.

In particolare, è stato chiesto all’Agenzia delle Entrate se fosse possibile usufruire delle citate agevolazioni, nell’ipotesi in cui venga mantenuta la proprietà, nello stesso Comune, di un garage a suo tempo acquistato con i medesimi benefici “*prima casa*”.

In merito, l’Agenzia delle Entrate, ripercorrendo i requisiti^[3] stabiliti per usufruire dell’agevolazione, conferma che i benefici “*prima casa*” non si applicano, tra l’altro, in caso di:

- titolarità esclusiva di un altro immobile abitativo nel Comune in cui è situato l’immobile da acquistare;
- titolarità di un altro immobile abitativo acquistato su tutto il territorio nazionale con le medesime agevolazioni.

Al riguardo, viene precisato che le citate limitazioni si riferiscono alla proprietà di altre “abitazioni”, mentre la normativa non fa alcun riferimento alla precedente titolarità di «*unità immobiliari censite in categorie diverseda quelle abitative, ancorché acquistate fruendo dell’agevolazione “prima casa”*».

Ciò premesso, nella Risposta 241/2019, viene chiarito che, nel caso di specie, il precedente possesso, nel medesimo Comune, di un garage (categoria catastale C/6), a suo tempo acquistato con i benefici “*prima casa*”, non rappresenta un motivo di

esclusione dalle medesime agevolazioni, in relazione al riacquisto, entro un anno, della nuova abitazione non di lusso.

In sostanza, per tale operazione l'Agenzia delle Entrate riconosce:

- le agevolazioni "*prima casa*", consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro al 2% e delle ipo-catastali in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna (per complessivi 100 euro);

- il credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Resta fermo che l'importo del credito d'imposta non può essere superiore all'imposta di registro dovuta per l'acquisto della nuova casa non di lusso.

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)