

# Agevolazione prima casa: le nuove risposte dell'Agenzia delle Entrate

di **Simone Bottero** - *Dottore Commercialista, Revisore legale dei conti in Milano e Pubblicista*

## FISCO

- ADEMPIMENTO** ► L'agevolazione prima casa consente l'applicazione alternativa dell'IVA al 4% (invece che al 10%) o dell'imposta di registro al 2%, invece che al 9%, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di case di abitazioni.
- NOVITÀ** ► L'Agenzia delle Entrate, con le due risposte n. 377 e n. 378 del 10 settembre 2019, ha fornito nuovi chiarimenti in tema di agevolazione prima casa:
- il rogito è agevolato con la cessione entro i 12 mesi successivi dell'abitazione principale acquistata dal costruttore *ante* 1993;
  - l'immobile locato nel medesimo Comune impedisce l'accesso al *bonus* prima casa.
- RIFERIMENTI** ►
- Agenzia delle Entrate, interpello 10 settembre 2019, n. 377;
  - Agenzia delle Entrate, interpello 10 settembre 2019, n. 378;
  - D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Tariffa, Parte I, art. 1, comma 2, nota *II-bis* all'art. 1;
  - D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, Tabella A, Parte II, dal n. 21;
  - Legge 22 aprile 1982 n. 168, art. 1 e successivi interventi normativi;
  - Legge 28 dicembre 2015, n. 208;
  - Ordinanza Corte di cassazione 27 luglio 2018, n. 19989.
- AMBITO OGGETTIVO** ► L'applicazione dell'agevolazione prima casa è consentita nel trasferimento a titolo oneroso avente per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.
- SOGGETTI INTERESSATI** ► L'agevolazione prima casa può essere richiesta solo da persone fisiche, italiane e straniere.
- PROCEDURE** ► Perché possa applicarsi l'agevolazione, è necessario che sussistano i requisiti agevolativi previsti dalla legge:
- l'ubicazione dell'immobile;
  - la precedente applicazione dell'agevolazione.
- La norma richiede che la sussistenza delle condizioni si accompagni alla dichiarazione della sua presenza, da rendere nell'atto di acquisto a pena di decadenza.

## ADEMPIMENTO ►

L'agevolazione prima casa consente di applicare l'**IVA al 4%** (invece che al 10%) o l'**imposta di registro al 2%** (invece che al 9%) agli atti di trasferimento a titolo oneroso di case di abitazioni classificate catastalmente in categorie diverse da A/1, A/8 o A/9. Si riepilogano, nel seguente schema, le caratteristiche dell'agevolazione:



## SCHEMA DI SINTESI

| Tipologia di atto con agevolazione prima casa         | IVA         | Imposta di registro  | Imposte sulle successioni e donazioni                   | Imposte ipotecaria e catastale |
|---|-------------|--|---|--------------------------------|
| Atto a titolo oneroso soggetto ad imposta di registro | Fuori campo | 2% col minimo di 1.000,00 euro<br>1,5% se acquisto dell'immobile da concedere in leasing | -   | 50,00 + 50,00 euro             |
| Atto a titolo oneroso imponibile ad IVA               | 4%          | 200,00 euro  | -   | 200,00 + 200,00 euro           |
| Atto a titolo gratuito, inter vivos o mortis causa    | -           | -  | Misura ordinaria (4%, 6% o 8% con eventuali franchigie) | 200,00 + 200,00 euro           |

## NOVITÀ ►

L'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in tema di agevolazione prima casa, pubblicando in data 10 settembre 2019, le due risposte nn. 377 e 378 ad appositi interpelli. Con riferimento alla risposta n. 377, l'Agenzia delle Entrate è giunta alla conclusione che una persona fisica può accedere all'agevolazione prima casa pur essendo **titolare, nel medesimo Comune** in cui intende acquistare la "prima casa", di un **altro immobile** abitativo acquistato (senza l'agevolazione) prima del 22 maggio 1993 **da impresa costruttrice**. La *conditio* è l'impegno ad alienare l'immobile detenuto **entro un anno dal rogito** agevolato.

Con riferimento alla risposta n. 378, l'Agenzia delle Entrate ha concluso che una persona fisica, **titolare di altro immobile a uso abitativo**, nel medesimo Comune in cui intende acquistare una nuova abitazione, non può accedere al beneficio prima casa in relazione al **nuovo acquisto anche in presenza di un contratto di locazione** registrato per l'immobile già in suo possesso.

### Risposta n. 377

Un Notaio, nel proseguito definito "istante", ha presentato interpello sull'interpretazione del D.P.R. n. 131/1986 in relazione a una fattispecie concreta che sarà descritta in sintesi in seguito, anche alla luce della risposta n. 123 in data 21 dicembre 2018 dell'Agenzia delle Entrate Divisione Contribuenti – Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti Non Commerciali.

### Il caso

In sostanza, due coniugi intendono acquistare dalla Società costruttrice Alfa una porzione di fabbricato di nuova costruzione costituita da una unità immobiliare ad uso abitativo di Categoria A/7 sita in Comune. Detta compravendita è soggetta ad IVA.

Gli stessi soggetti sono già proprietari di una abitazione sita nel medesimo Comune, ma chiedono di poter effettuare il nuovo acquisto usufruendo dell'aliquota Iva agevolata "prima casa" impegnandosi ad alienare l'abitazione a titolo oneroso ovvero gratuito entro un anno dalla data di stipula.

Nel caso prospettato, i due coniugi hanno acquistato la loro attuale "prima casa" con atto del 19 novembre 1990 da impresa costruttrice, con applicazione dell'IVA.

Alla data di stipula di detto acquisto l'aliquota prevista per le vendite di abitazioni era unica al 4%. La differenziazione delle aliquote IVA sull'acquisto di abitazioni è stata, infatti, introdotta solo con il D.L. n. 155 del 22 maggio 1993 convertito dalla Legge n. 243/1993. Ad ogni modo, l'aspetto fondamentale è che i due coniugi possedevano all'epoca dell'acquisto dei requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che avrebbero dato loro diritto all'agevolazione "prima casa" per acquisti soggetti a imposta di registro.

In fattispecie fattuali similari, il **possesso dei requisiti** è ritenuto sufficiente per accedere alle agevolazioni. Con la circolare n. 19/E/2001, paragrafo 2.2.2., l'Agenzia Entrate ha affermato il riconoscimento delle "agevolazioni prima casa" in caso di acquisto con atto sepa-

rato di una pertinenza di una casa di abitazione ceduta da impresa costruttrice senza applicazione della specifica IVA ridotta prevista per la c.d. "prima casa" anteriormente al 22 maggio 1993, qualora il proprietario dell'immobile abitativo dimostri che al momento dell'acquisto si trovava nelle condizioni richieste dalla legge allora vigente per usufruire delle agevolazioni prima casa. Il medesimo documento di prassi riconosce anche l'attribuzione del credito di imposta ai soggetti in possesso dei sopra citati requisiti.

L'istante ritiene che l'acquisto effettuato dai predetti coniugi nel 1990 dell'abitazione attualmente posseduta nel Comune di residenza **non sia ostativo ad usufruire dell'agevolazione**, purché gli stessi assumano l'**impegno ad alienare l'abitazione** a titolo oneroso ovvero gratuito **entro un anno** dalla data di stipula, dichiarando che alla data dell'acquisto dell'abitazione pre-posseduta sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che avrebbero dato loro diritto all'agevolazione "prima casa" per acquisti soggetti a imposta di registro.

L'Agenzia delle Entrate, con la sua risposta, effettua una ricostruzione normativa e di prassi, giungendo alla conclusione che i due coniugi possono applicare l'agevolazione prima casa pur essendo titolari, nel medesimo Comune in cui intendono acquistare la "prima casa", di un altro immobile abitativo acquistato (senza l'agevolazione) prima del 22 maggio 1993 da impresa costruttrice, purché si impegnino ad alienarlo entro un anno dal rogito agevolato. A far data dal 1° gennaio 2016, con l'entrata in vigore della Legge di stabilità 2016 (Legge n. 208/2015), nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, è stato inserito il comma 4-bis, in base al quale l'aliquota agevolata trova applicazione anche per gli acquisti che non soddisfino la condizione richiesta dalla lett. c) della Nota II-bis - ovvero anche se l'acquirente è titolare, al momento del nuovo acquisto, anche per quote, del diritto di proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto o abitazione, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione prima casa, a condizione che l'abitazione precedentemente acquistata col beneficio sia alienata entro un anno dalla data dell'atto di acquisto della nuova "prima casa".

Tale **modifica normativa** ha attribuito, a chi sia titolare di un altro immobile abitativo già acquistato con l'agevolazione su tutto il territorio nazionale, anche nello stesso Comune, un anno di tempo dal nuovo acquisto agevolato per cedere la "ex prima casa" a terzi.

Il **termine di un anno opera solo per le abitazioni già acquistate** con il beneficio, sicché, chi sia titolare di un altro immobile abitativo, non acquistato con il beneficio, nel medesimo Comune in cui intende acquistare la "prima casa", non gode del termine annuale e deve alienare l'altra abitazione nel Comune prima del nuovo rogito, stante la previsione che, in caso contrario, non soddisferebbe la condizione richiesta dalla lett. b) della Nota II-bis).



#### **Attenzione**

**Deroga** a questa ultima norma è rappresentata dal caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta n. 377/2019.

#### **Conclusioni delle Entrate**

In sostanza – è bene ribadirlo – secondo l'Amministrazione finanziaria, nel caso in esame, anche se l'immobile sito nel medesimo Comune era stato acquistato senza l'agevolazione, il contribuente può godere del beneficio sul nuovo acquisto e alienare la "vecchia" abitazione entro un anno, posto che il "vecchio" acquisto era avvenuto da impresa costruttrice nel 1990, prima del 22 maggio 1993.

In quel periodo, infatti, le cessioni di immobili abitativi di nuova costruzione, poste in essere dall'impresa costruttrice, scontavano l'IVA con l'aliquota del 2% (poi 4%) "a regime", ovvero sia prescindendo dalla circostanza che si trattasse di acquisti "prima casa". Risultava superflua la richiesta di fruizione del regime agevolato, pur sussistendone le condizioni per il suo riconoscimento.

L'Agenzia estende, di fatto, la moratoria di un anno anche a questo specifico caso, chiarendo che, per poter applicare "*immediatamente*" il beneficio al nuovo acquisto è necessario che sia l'immobile pre-posseduto sia la nuova "prima casa" siano di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9 e che debbano sussistere le altre condizioni agevolative.

### Risposta n. 378

#### **Il caso**

L'Istante, nell'interpello, sostiene di poter **acquistare un'altra abitazione nel medesimo Comune** in cui ha già un immobile dato in locazione e in precedenza oggetto di agevolazione, fruendo nuovamente delle agevolazioni prima casa.

A supporto, l'Istante richiama l'Ordinanza della Corte di cassazione 27 luglio 2018, n. 19989, con la quale la Suprema Corte ha affermato che le agevolazioni prima casa debbano essere estese anche a chi è proprietario di un immobile concesso in locazione, in quanto sottoposto ad un vincolo giuridico – ovvero la presenza di un contratto di locazione – tale da rendere l'alloggio oggettivamente idoneo a essere abitato.

Infatti, il proprietario, pur conservando il possesso mediato del bene, "è privato della detenzione e conseguentemente, per quanto qui rileva, della concreta possibilità di utilizzarlo come propria abitazione".

L'Istante rinvia, altresì, all'orientamento favorevole espresso dall'Agenzia delle Entrate in ordine alla fruibilità delle agevolazioni prima casa da parte del **nudo proprietario** di un immobile sito nello stesso Comune dove è ubicato altro immobile che intende acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa. Al riguardo, l'Istante rileva come la differenza tra nuda proprietà e locazione consista soltanto nella durata del vincolo.

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 378, è giunta alla conclusione che la **titolarità di un altro immobile abitativo**, nel medesimo Comune in cui si intenda acquistare una nuova abitazione, **impedisce** di applicare il beneficio prima casa in relazione al nuovo acquisto **pur in presenza di un contratto di locazione registrato**.

La condizione agevolativa fissata dalla lett. b) della Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, prevede che il contribuente, intenzionato ad accedere all'agevolazione "prima casa" in relazione ad un determinato acquisto immobiliare deve dichiarare, tra le varie, 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".

#### **Giurisprudenza**

La giurisprudenza della Corte di cassazione, nell'ultimo decennio, a partire dall'ordinanza n. 100/2010, ha sostenuto che il riferimento, operato dalla disposizione citata, alla titolarità di una "**casa di abitazione**", debba essere letto e interpretato, *strictu sensu*, che solo la titolarità di un immobile effettivamente "**idoneo ad abitazione**" può impedire l'applicazione del beneficio.

Infatti, le sentenze della Cassazione nn. 13118/2019 e 2565/2018) hanno dichiarato che l'evoluzione normativa della lett. b) della Nota II-*bis*, pur avendo tolto dal testo della norma il riferimento espresso all'idoneità abitativa dell'immobile preposseduto, conserva implicitamente tale requisito, nel pieno rispetto della *ratio* agevolativa.

Di conseguenza, i Supremi Giudici, nell'ordinanza n. 100/2010 e nella sentenza n. 2565/2018, hanno affermato che non impedisce di applicare l'agevolazione prima casa la titolarità, nel medesimo Comune, ad esempio, di un immobile di ridotte dimensioni, non adeguato al nucleo familiare.

Tra l'altro, con l'ordinanza n. 19989/2018, la Cassazione ha affermato che non può considerarsi "*idoneo ad abitazione*" l'immobile abitativo dato in locazione a terzi, atteso che

esiste un impedimento giuridico – il contratto di locazione – che esclude che il titolare possa abitare l’immobile. La titolarità di un immobile abitativo locato a terzi non preclude l’applicazione dell’agevolazione “*prima casa*” all’acquisto di un immobile nel medesimo Comune.

### **Conclusioni delle Entrate**

Nonostante le pronunce richiamate, l’Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 378/2019, ha scelto un **orientamento opposto**.

L’Amministrazione finanziaria, pur essendo corretto attribuire rilevanza alla “**idoneità abitativa**” dell’immobile pre-posseduto nel medesimo Comune come riportato anche nella risoluzione n. 86/E/2010, pone rilievo alla sola “**inidoneità assoluta**” dell’immobile pre-posseduto, come, ad esempio, quella derivante dalla inagibilità di esso, non producendo effetti la sola indisponibilità giuridica.

#### AMBITO OGGETTIVO ►

L’ambito oggettivo di applicazione dell’agevolazione prima casa è definito dalla nota *II-bis* all’art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986 nel **trasferimento a titolo oneroso** avente per oggetto case di abitazione, ad **eccezione** di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

#### SOGGETTI INTERESSATI ►

L’agevolazione prima casa può essere richiesta solo da **persone fisiche**.

È escluso che l’agevolazione prima casa possa trovare applicazione a persone giuridiche. Il regime agevolativo può essere applicato sia da persone fisiche di nazionalità italiana sia straniera.

#### PROCEDURE ►

### **Come fruire dell’agevolazione**

È possibile usufruire dell’agevolazione in presenza delle seguenti condizioni:

- l’immobile sia **ubicato nel territorio del Comune** in cui l’acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l’acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero, che l’immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;
- nell’atto di acquisto **l’acquirente dichiara di non essere titolare** esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione **su altra casa di abitazione nel territorio del Comune** in cui è situato l’immobile da acquistare;
- nell’atto di acquisto **l’acquirente dichiara 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”**.