



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF226

# INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 2

<b>OGGETTO</b>	<b>1° CASA - ACQUISTO UNITA' DA ACCORPARE A DUE PREPOSSEDUTE</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	RM 154/2017; NOTA II-BIS) 'ART. 1 TAR. PARTE I DPR 131/1986; ART. 33 DLGS 175/2014
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>22/12/2017</b>

## IMMOBILE DA ACCORPARE AI DUE PREPOSSEDUTI - SI' ALL'AGEVOLAZIONE

Sintesi: l'Agenzia Entrate ha di recente chiarito che le agevolazioni "prima casa" possono essere richieste:

- ➔ anche per l'acquisto di un nuovo immobile da accorpare ad altri due preposseduti, a condizione che:
- si proceda alla fusione delle tre unità immobiliari
  - l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

### IL CASO

#### RISOLUZIONE 154/E/2017

Una contribuente già proprietaria di due appartamenti siti nello stesso immobile in Torino (un'abitazione ubicata al secondo piano, acquistata con atto del 17 luglio 1997, usufruendo dell'agevolazione 'prima casa', e un'altra abitazione ubicata al terzo piano, acquistata con atto del 28 luglio 2015, senza fruire di agevolazioni fiscali) intende acquistare, sempre nello stesso immobile, una nuova abitazione, ubicata al terzo piano e adiacente ai due appartamenti già posseduti e contiguo all'altro appartamento sito al terzo piano e sovrastante l'appartamento ubicato al secondo piano.

Si chiede la possibilità di fruire dell'agevolazione prima casa procedendo all'unificazione sostanziale e formale delle tre abitazioni, evidenziando che l'abitazione che risulterà dall'accorpamento non sarà riconducibile nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

#### **I REQUISITI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE PRIMA CASA**

Per fruire dell'agevolazione prima casa, sia ai fini dell'imposta di registro (2%) che dell'Iva (4%) sono richiesti determinati requisiti:

- **soggettivi**, dettati, sia per gli atti soggetti ad IVA che per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro, dalla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986

a)	Immobile ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 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 acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto
b)	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 di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare
c)	L'acquirente non deve essere titolare di un'altra abitazione, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa

d)	Ove l'acquirente detenga un immobile acquistato con l'agevolazione prima casa deve provvedere alla sua cessione entro un anno dalla data di stipula dell'atto con il quale viene acquistato il "nuovo" immobile
e)	L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del decorso del quinquennio, entro un anno sia acquista altra prima casa.

- **oggettivi:** non deve trattarsi di **immobili di lusso**.



**Immobili di lusso:** sia ai fini IVA che ai fini del registro, deve farsi riferimento alla categoria catastale dell'immobile (art. 33, D.lgs. 175/2014). Sono considerati di lusso, quindi **non agevolabili**, le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie **A/1, A/8 e A/9** a prescindere dalle loro caratteristiche.



**N.B.:** in relazione al caso prospettato, rappresenterebbero condizioni ostative alla fruizione dell'agevolazione prima casa il mancato rispetto dei requisiti b) e c) precedentemente citati.

### I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA

Già con la CM 38/2005 l'Agenzia aveva espresso parere favorevole all'applicazione dell'agevolazione prima casa per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpare ad altra abitazione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- si proceda alla riunione degli immobili
- l'abitazione conservi, anche dopo la riunione, le caratteristiche "non di lusso" (attualmente non rientri nelle categorie A/1, A/8 e A/9).

ACCORPAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI - PRECEDENTI DELL'AGENZIA	
<b>RM 142/2009</b>	Possibilità di fruire delle agevolazioni prima casa nell'ipotesi in cui il contribuente <b>non aveva fruito delle agevolazioni "prima casa"</b> per l'acquisto dell'abitazione da ampliare <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in quanto non previste dalla normativa vigente al tempo in cui è stato perfezionato l'atto di trasferimento</li> </ul>
<b>CM 31/2010</b>	Possibilità di fruire delle agevolazioni prima casa nell'ipotesi in cui il contribuente <b>non aveva fruito delle agevolazioni "prima casa"</b> per l'acquisto dell'abitazione da ampliare <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ perché <b>risultava già titolare al momento della stipula del precedente atto di trasferimento di altro immobile, acquistato con le agevolazioni.</b></li> </ul>

Rispetto ai casi citati, il caso sottoposto al vaglio dell'Agenzia:

- ⇒ riguarda l'acquisto di un appartamento da accorpare ad **altri due appartamenti preposseduti**
- ⇒ di cui uno contiguo, sito al terzo piano ed altro sottostante, ubicato al secondo piano.

Pur considerata tale differenza, l'Agenzia assume comunque una interpretazione coerente con i precedenti di prassi, ritenendo che nel caso di specie:

- **non risulta di ostacolo** all'applicazione dell'agevolazione prima casa il fatto che il **contribuente possieda un immobile acquisto senza fruire dell'agevolazione** (analogamente alla CM 31/2010)

essendo a tal fine sufficiente che:

- **si proceda alla fusione** delle tre unità immobiliari (che devono diventare funzionalmente unitarie)
- e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.



**Nota:** in passato tale situazione avrebbe quasi certamente fatto confinare tra gli immobili "di lusso" la nuova unità immobiliare, a causa delle superfici complessive; attualmente il riferimento va fatto solo alle categorie catastali e, pertanto, ciò può non verificarsi.