Bonus “prima casa” già fruito, escluso per la seconda pertinenza da accorpare

27 Febbraio 2020
Il contribuente già proprietario di un’abitazione e di un’autorimessa, acquistate usufruendo dell’agevolazione “prima casa”, non può nuovamente avvalersi di tale beneficio se acquista un’ulteriore autorimessa, attigua a quella di sua proprietà, anche se si obbliga a unirle materialmente e a “fonderle” in catasto, dando origine ad un’unica unità immobiliare. **L’agevolazione** è, infatti, **ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria.**

Lo ribadisce l’Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 66 del 20 febbraio 2020**, fornendo ulteriori chiarimenti in materia di agevolazione per l’acquisto della “prima casa”, che consente all’acquirente, in presenza di determinate condizioni, di fruire dell’imposta di registro nella misura del 2%[1], ovvero dell’Iva agevolata del 4%[2].

Nel caso di specie, l’istante dichiara di essere unico proprietario di due immobili, uno ad uso abitativo accatastato nella categoria A/2, ed uno ad uso autorimessa accatastato nella categoria C/6, acquistati usufruendo delle agevolazioni fiscali previste dall’art. 1, nota 2-bis della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986 (TUIR).

Nello specifico, **il contribuente manifesta l’intenzione di voler acquistare un’ulteriore unità immobiliare ad uso autorimessa**, con categoria catastale C/6, **contigua a quella di sua proprietà, procedendo poi alla fusione** di tali immobili aventi medesima categoria catastale. **Chiede**, quindi, all’Amministrazione finanziaria **se, per tale acquisto, possa usufruire nuovamente delle agevolazioni fiscali in commento.**

Al riguardo, **l’interpellante prospetta una soluzione positiva**, sulla scorta della Risoluzione n. 154/E del 19 dicembre 2017, nella quale si afferma che si può fruire delle agevolazioni prima casa anche per l’acquisto di un nuovo immobile a condizione che si proceda alla fusione delle unità immobiliari e che l’abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

Di diverso parere è l’Agenzia delle Entrate.

Come noto, le condizioni di accesso ai benefici “prima casa”, disciplinate dall’art. 1, nota II-bis della Tariffa, parte prima, allegata al TUIR , 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”.

La citata normativa **ricomprende nell’agevolazione anche le pertinenze** classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, e **limitatamente ad una per ciascuna categoria**, sempreché siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell’acquisto agevolato (co.3 della nota II-bis).

Secondo l’Agenzia delle Entrate, **la sussistenza di tali requisiti va verificata al momento della**

stipula dell'atto di acquisto, non rilevando la circostanza che successivamente sia posta in essere la fusione catastale delle due unità immobiliari.

A sostegno di tale ipotesi, l'Amministrazione ricorda alcuni documenti di prassi. Tra questi, la **Circolare n. 19/E del 1° marzo 2001**, nella quale si precisa che, qualora oggetto dell'atto di trasferimento sia una pertinenza della casa di abitazione acquistata usufruendo dell'agevolazione "prima casa" e la pertinenza stessa sia classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, l'agevolazione è ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria. Tale principio viene poi ribadito anche nella Circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 e nella Risoluzione n. 139/E del 20 giugno 2007.

Come evidenziato dall'Agenzia, il legislatore ha posto un **vincolo oggettivo alla fruizione del beneficio**, allo scopo di evitare che il bonus possa trovare nuovamente applicazione in caso di un ulteriore acquisto di pertinenza classificata con la stessa categoria catastale di altra già acquistata usufruendo dell'agevolazione prima casa.

A fronte di tali argomentazioni, **l'Agenzia ha negato la possibilità di fruire dell'agevolazione in commento, in relazione all'acquisto di una seconda pertinenza da accorpare in un'unica unità immobiliare.**

---

[1] Cfr. art. 1, comma1, della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986.

[2] Cfr. art. 21 della Tabella A, parte seconda, allegata al DPR 633/1972.