

Entrate. L'agevolazione è applicabile anche se due unità immobiliari vengono accorpate a una terza

Il bonus prima casa vale per tre

Angelo Busani

■ Può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" il contribuente che acquisti un appartamento, avendone già altri due in proprietà, a condizione che, una volta acquistato questo terzo appartamento, esso venga unito agli altri due per formare un'unica unità immobiliare e a patto che quest'ultima non risulti avere caratteristiche tali da essere classificabile in Catasto nella categoria A/1 (quella che raggruppa le abitazioni di maggior pregio, nel gergo catastale identificate come "abitazioni signorili", per le quali la legge esclude che ci si possa avvalere dell'agevolazione "prima casa" per l'acquisto di un fabbricato della categoria A/1.

Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 154/E del 19 dicembre 2017.

Il caso analizzato nella risoluzione è particolare per il fatto che concerne la progettata uni-

ficazione di ben tre unità immobiliari.

Nella documentazione di prassi e nella giurisprudenza il caso dell'acquisto, con l'agevolazione "prima casa", di un'altra abitazione, rispetto ad altra abitazione già di proprietà del contribuente, al fine di ampliare quest'ultima, è stato più volte preso in considerazione, ma non si era mai ecceduto il coinvolgimento di più di due appartamenti. Ora, invece, ne sono stati appunto presi in considerazione tre, e precisamente:

a) il primo, comprato con l'agevolazione "prima casa";

b) il secondo, comprato senza l'agevolazione, a causa appunto del fatto che il contribuente in questione già aveva la proprietà del primo appartamento, perché acquistato con l'agevolazione;

c) il terzo, da unire agli altri due per formare un tutt'uno (tra l'altro, articolato su due diversi piani dell'edificio di cui fanno

parte): per quest'ultimo acquisto, ci si è dunque posti il tema di utilizzare l'agevolazione, essendo l'acquisto appunto finalizzato ad ampliare una proprietà preposseduta.

La risposta non poteva che essere positiva e questo perché già da tempo l'amministrazione ha ammesso che non ostacola l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" il fatto che il contribuente già abbia un'altra proprietà immobiliare, qualora il nuovo acquisto sia destinato ad ampliare la proprietà preposseduta.

Tra l'altro, non è importante (al fine di ottenere l'agevolazione in sede di secondo - e, a questo punto, di terzo - acquisto) che la proprietà preposseduta sia stata, a sua volta, acquistata con l'agevolazione "prima casa" (si veda in tal senso la circolare del 7 giugno 2010, n. 31), cosicché, in sede di ulteriore acquisto, l'agevolazione è concedibile:

In sintesi

01 | IL PRINCIPIO

Sulla base della risoluzione 154/E di ieri l'agevolazione "prima casa" può essere attivata dal contribuente che acquista un appartamento, avendone già altri due in proprietà, a condizione che, una volta acquistato questo terzo appartamento, esso venga unito agli altri due, per formare un'unica unità immobiliare

02 | LE POSSIBILITÀ

L'agevolazione vale sia nel caso in cui la prima proprietà (e anche la seconda proprietà, in caso di terzo acquisto) sia stata comprata con l'agevolazione stessa sia nel caso in cui non sia stata comprata con il bonus

■ sia nel caso in cui la prima proprietà (e anche la seconda proprietà, in caso di terzo acquisto) sia stata comprata con l'agevolazione;

■ sia nel caso in cui la prima proprietà (e anche la seconda proprietà) non sia stata comprata con l'agevolazione perché il contribuente non l'abbia domandata (pur avendone diritto) o non l'abbia potuta domandare per carenza dei presupposti al cui ricorrere la legge consente l'ottenimento dell'agevolazione.

Se invece il contribuente è già titolare di altra proprietà immobiliare e il nuovo acquisto non viene accorpato a questa proprietà di cui il contribuente è già titolare, l'agevolazione può essere concessa solo se l'immobile acquistato per ultimo sia ubicato in un Comune diverso da quello nel quale il contribuente già è titolare di quell'altra proprietà e se quest'ultima non è stata comprata con l'agevolazione "prima casa". Se invece questi presupposti non ricorrono, il beneficio fiscale non è fruibile.