

Se un'altra unità blocca lo sgravio

Angelo Busani

■ Quando l'acquirente possiede già altre abitazioni, ai fini dell'agevolazione prima casa occorre distinguere tra diverse situazioni.

Anzitutto, l'agevolazione spetta anche a chi sia già proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la stessa agevolazione, a patto che quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

L'agevolazione non spetta a chi compra una casa ubicata in un Comune in cui abbia già la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione prima casa), anche se la vende entro un anno dal nuovo acquisto. In

quest'ultimo caso, l'unico rimedio è vendere la "vecchia" casa di sua proprietà prima del nuovo acquisto (anche un solo minuto prima, ma prima).

Per fare chiarezza tra le diverse situazioni in cui ci si può trovare, occorre dunque distinguere tra i seguenti casi:

- se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione prima casa, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro i 365 giorni successivi al nuovo acquisto agevolato;
- se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con

l'agevolazione prima casa, in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà (né prima né dopo il nuovo acquisto agevolato);

- se il contribuente sia già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione prima casa, ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.