

# Prima casa con limite comunale

Angelo Busani

■ L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" spetta anche all'acquirente che già sia proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la medesima agevolazione, a condizione che quest'ultima sia **alienata entro un anno dal nuovo acquisto**.

Il beneficio fiscale non spetta invece a chi compra una casa ubicata in un Comune nel quale il compratore stesso già abbia la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione "prima casa"), anche se essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

È la definitiva conferma, contenuta nelle risposte che l'agenzia delle Entrate fornisce al Sole 24 Ore in occasione del convegno sui 130 anni del Catasto italiano (si veda a pagina 43) dell'interpretazione da fare relativamente all'assai complicato testo della norma della legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 55) che appunto estende l'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" (a talune condizioni) anche nell'ipotesi che il compratore effettui un nuovo acquisto essendo già titolare di un'altra abitazione.

Infatti, fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" né il compratore che fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune né il compratore che fosse proprietario di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa".

Infatti, in entrambi i casi il contribuente in questione era "costretto" a vendere l'abitazione preposseduta, se avesse voluto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto.

Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere:

a) 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 un anno dal nuovo acquisto agevolato;

b) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata 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);

c) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", **ubicata nel medesimo Comune** nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può bensì compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

d) se il contribuente è 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 compie-

re un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

La risposta dell'agenzia delle Entrate, che verrà inserita in una circolare, si occupa anche del caso in cui il contribuente che abbia effettuato un acquisto agevolato con l'intento di cedere entro un anno la casa già di sua proprietà non riesca in questo intento. La legge, in questo caso, prevede l'obbligo di **versare la differenza** tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata, i relativi interessi e una sanzione pecuniaria pari al 30% di detta differenza. Tuttavia:

a) prima della scadenza del termine annuale, presentando una apposita istanza, il contribuente può chiedere di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata (oltre agli interessi), evitando con ciò il pagamento della sanzione;

b) dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente può approfittare del ravvedimento operoso: con ciò deve sempre pagare la differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria, ma limita l'importo della sanzione.

## LA STRETTA

Il possesso di un'altra abitazione nello stesso comune, se acquisita senza sconti, blocca la possibilità di usufruire dell'agevolazione sull'acquisto