

Non è agevolato l'acquisto di immobili adiacenti da demolire

PRIMA CASA

Interpretazione restrittiva dell'Agenzia sulla fruizione del bonus

Angelo Busani

Non può avvalersi dell'agevolazione prima casa il contribuente che, già proprietario di un appartamento, acquisti un'adiacente porzione di immobile, conseguendo, con ciò, la proprietà dell'intero edificio: il tutto, al fine di demolire il manufatto e di costruire un nuovo edificio, composto da un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa.

È questo il contenuto della risposta a interpello 113 del 21 aprile 2020, motivata dall'agenzia delle Entrate con il ragionamento secondo cui l'operazione descritta non è assimilabile a un "ampliamento" o a un "accorpamento" della prima casa di abitazione mediante l'acquisto di un'unità immobiliare a essa adiacente, con il fine di "fondere" quest'ultima con quella "preposseduta".

Si tratta di un'interpretazione che appare ingiustificatamente restrittiva.

Infatti, basandosi sul rilievo che non si tratterebbe tecnicamente di una fattispecie di ampliamento o di accorpamento, l'Agenzia svolge il proprio ragionamento come se fosse la legge stessa a concedere l'agevolazione prima casa, nell'ipotesi dell'acquisto di un'unità immobiliare adiacente, solo se questo ulteriore acquisto fosse, in fatto, qualificabile come destinato ad ampliare l'abitazione preposseduta mediante accorpamento (o fusione) della porzione oggetto di ulteriore acquisto.

Il vero è, invece, che la legge non dice nulla su questo tema e che la concessione dell'agevolazione all'acquisto dell'unità immobiliare

adiacente a quella preposseduta è frutto di un'interpretazione dell'Agenzia (questa volta, in senso liberale) la quale ha ammesso, a più riprese, l'agevolazione per il nuovo acquisto in base al ragionamento (circolari 38/E/05 e 31/E/10 e risoluzioni 25/E/05 e 142/E/09) che si tratta non dell'acquisto di un'"altra" prima casa, ulteriore rispetto a quella già di proprietà del contribuente, bensì, appunto, di un acquisto finalizzato ad ampliare l'abitazione già posseduta.

Con l'unico limite che l'esito della fusione (tra il nuovo acquisto e la porzionale preposseduta) non sia quello della originazione di un'unità immobiliare le cui caratteristiche siano insuscettibili di beneficiare dell'agevolazione "prima casa" (vale a dire, le caratteristiche "non di lusso", fino al 31 dicembre 2013; l'accatastamento in categorie catastali diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9 dal primo gennaio 2014).

Allora, se questa è la ragione che supporta la concessione dell'agevolazione quando si acquista l'ampliamento dell'abitazione preposseduta, non pare esservi alcun motivo per discriminare il caso "ordinario" (quello dell'acquisto di una porzione di edificio adiacente, per accorparla all'appartamento già di proprietà del contribuente) rispetto a quel caso specifico, descritto nella risposta a interpello 113/20, consistente nell'acquisto di una porzione di immobile che permette al contribuente, con ciò divenuto proprietario dell'intero edificio, di raderlo al suolo per costruirne uno nuovo, composto da un'unica unità immobiliare, classata in una categoria catastale che si presta all'applicazione del beneficio "prima casa".