

Quotidiano del FISCO

[Stampa articolo](#)[Chiudi](#)

STAMPA NOTIZIA 16/07/2019

L'autorimessa non blocca il bonus prima casa per l'abitazione

di Angelo Busani

La proprietà di un' autorimessa che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa non impedisce l'acquisto di un'abitazione, con l'avvalimento del beneficio prima casa, se l'acquirente non sia titolare di altra abitazione nel medesimo Comune né sia titolare di altra abitazione ovunque ubicata nel territorio nazionale e acquistata con la medesima agevolazione.

Lo ammette l'agenzia delle Entrate nella [risposta n. 63 \(in data 15 luglio 2019\)](#) a un interpello nel quale il contribuente aveva prospettato la seguente situazione: nel 2001, l'avvenuto acquisto di un'abitazione con l'agevolazione prima casa; nel 2013, l'acquisto, sempre con l'agevolazione prima casa, di un' autorimessa destinata a pertinenza dell'abitazione predetta; nel 2019, la vendita di tale abitazione, ma non dell' autorimessa; sempre nel 2019 l'acquisto di un'altra abitazione, per la quale si intenderebbe di nuovo domandare l'applicazione dell'agevolazione prima casa.

Il quesito ce si si pone è dunque se la proprietà solo di un' autorimessa, acquistata con una compravendita agevolata, ostacoli l'acquisto agevolato di un'abitazione.

Sul punto, la normativa in materia (l'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al dpr 131/1986, testo unico dell'imposta di registro) non offre appligli testuali, in quanto, quando la legge sull'agevolazione prima casa si occupa, dettando i presupposti al cui ricorrere il beneficio fiscale è concesso, della situazione proprietaria del contribuente acquirente, viene disposto che la concessione dell'agevolazione prima casa è subordinata al fatto che l'acquirente, nell'atto di acquisto dichiara:

a) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è

situato l'immobile da acquistare;

b) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con un atto al quale è stata applicata l'agevolazione prima casa.

Nella normativa predetta si fa dunque sempre riferimento a una "altra casa di abitazione" quando si impedisce l'avvalimento dell'agevolazione a chi abbia la titolarità esclusiva di altro immobile abitativo nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare o la titolarità di altro immobile abitativo acquistato su tutto il territorio nazionale con le medesime agevolazioni; non si fa invece alcun cenno alla titolarità di unità immobiliari censite in categorie diverse da quelle abitative, anche se acquistate fruendo dell'agevolazione prima casa.

Pertanto, la proprietà di un'autorimessa, ubicata nel medesimo Comune e acquistata con l'agevolazione prima casa non costituisce un ostacolo ai fini della concessione del beneficio prima casa in sede di acquisto di un'abitazione, se il contribuente (come nel caso esaminato nell'interpello) non è proprietario di alcuna altra casa. Né costituisce ostacolo alla formazione del credito d'imposta (di cui all'articolo 7, commi 1 e 2, legge 23 dicembre 1998, n. 448) il quale si origina quando si compra una "nuova" prima casa entro un anno dalla alienazione della "vecchia" prima casa.

Pertanto, anche se la risposta dell'Agenzia non affronta questo tema, se il nuovo acquisto avesse a oggetto una casa dotata di un'autorimessa di pertinenza, la compravendita avrebbe inevitabilmente una doppia tassazione: in misura agevolata quanto al valore dell'abitazione, in misura ordinaria quanto al valore dell'autorimessa.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati