

Agenzia delle Entrate interpello del 14 settembre 2021 n. 956/2920/2021

Agevolazione "prima casa" per l'acquisto di una nuova abitazione

LEGGE E PRASSI

Prassi

Agevolazione prima casa

Rubrica non ufficiale

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante rappresenta di essere proprietario di un'unità abitativa acquistata con l'agevolazione c.d. "prima casa" (ubicata all'interno del condominio di Via (...) a Milano), ad oggi sottoposto a sequestro ai sensi dell'articolo 253 del codice di procedura penale a seguito di un incendio che ha interessato l'intero complesso condominiale.

Al riguardo, l'istante chiede se può usufruire dell'agevolazione "prima casa" per l'acquisto di una nuova abitazione, nonostante la lettera c) della Nota IIbis all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 disponga, quale causa ostativa, la titolarità di "diritti di proprietà, usufrutto, uso e nuda proprietà su altra casa di abitazione (...) acquistata con l'agevolazione".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di aver diritto all'agevolazione "prima casa" per un nuovo acquisto in quanto la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione prevista dalla summenzionata Nota II-bis deve intendersi riferita "ad immobili che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative" ossia "ad immobili diversi da quello per il quale permane l'oggettiva impossibilità di utilizzo".

Lo stesso riferisce che nella fattispecie in esame l'inidoneità abitativa dell'immobile di cui è attualmente proprietario risulta sia dal verbale di intervento dei Vigili del Fuoco, sia dal decreto di sequestro penale del palazzo interessato dall'incendio; di conseguenza, l'oggettivo ed imprevedibile impedimento cagionato dall'incendio legittimerebbe l'acquisto di una nuova casa di abitazione con il beneficio dell'agevolazione richiamata.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, deve ricorrere, tra le altre, le seguenti condizioni:

"b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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;

“c) che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiara 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 le agevolazioni di cui al presente articolo (...)”.

Costituiscono, quindi, condizioni ostative alla fruizione dei benefici “prima casa”, tra l’altro, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso Comune del nuovo acquisto, ovvero di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui essa è posta;

l’intento del legislatore è quello di evitare un duplice godimento dell’agevolazione “prima casa” che si realizzerebbe, invece, laddove non si tenesse conto dell’agevolazione goduta in precedenza dal contribuente (cfr. circolare n. 38/E del 12 agosto 2005).

Al riguardo, con risoluzione n. 107/E del 1° agosto 2017, concernente una ipotesi di immobile dichiarato inagibile a seguito di gravi eventi sismici, è stato precisato che la citata Nota II-bis conferisce rilievo alla circostanza che la titolarità attuale dei diritti enunciati nella medesima disposizione riguarda «case di abitazione»; deve trattarsi, pertanto, di immobili che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative.

Nel caso esaminato dal citato documento di prassi, è stato evidenziato che, per effetto dell’evento sismico, si è verificato “un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato che ha comportato l’impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l’immobile acquistato per finalità abitative”.

Tale oggettiva ed assoluta inidoneità dell’immobile “pre posseduto” deve risultare da idonea documentazione.

Nel caso di specie, l’istante, ha prodotto documentazione dalla quale risulta che:

- è stato emesso il 10 settembre 2021 un decreto di sequestro ai sensi dell’art. 253 c.p.p. Del palazzo di Via (...) a Milano da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano, che ha interdetto l’accesso, per ragioni investigative, con presidio dei Vigili del Fuoco;

- il Comune di Milano, con nota prot. n. 539353 dell’8 ottobre 2021, adottata ai sensi dell’articolo 26, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, ha dichiarato “l’inagibilità dell’immobile sito in Via (...)”, evidenziando che “sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l’incolumità pubblica e privata” nonché che “l’immobile interessato dall’incendio non può essere utilizzato in alcuna delle sue parti, se non dopo l’esecuzione dei necessari lavori di messa in sicurezza e successivo ripristino delle condizioni di agibilità”.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può ritenere che, fino a quando permanga la dichiarazione di

inagibilità dell'immobile "pre posseduto", l'istante potrà beneficiare delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un nuovo immobile, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale della Lombardia, viene resa dalla scrivente sulla base di quanto previsto al paragrafo 2.8 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 4 gennaio 2016, come modificato dal Provvedimento del 1° marzo 2018.