

Normativa e prassi

Accorpamento di tre immobili: sì alle agevolazioni prima casa

Per poter godere dei benefici fiscali è necessario che l'acquirente proceda alla fusione degli appartamenti e che l'abitazione risultante non rientri in una delle categorie catastali A/1, A/8 o A/9



Le agevolazioni "prima casa" possono essere richieste anche per l'acquisto di un nuovo immobile da accorpare ad altri due preposseduti a condizione che si proceda alla fusione delle tre unità immobiliari e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

È questo l'importante chiarimento che arriva dall'Agenzia delle entrate, a seguito di un'istanza di interpello, con la <u>risoluzione n. 154/E</u> del 19 dicembre 2017.

Le agevolazioni prima casa

In via preliminare, l'Agenzia ricorda che le condizioni necessarie per la fruizione dei benefici "prima casa" sono dettate dalla <u>nota II-bis</u> posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986, la quale stabilisce che costituiscono condizioni ostative alla fruizione dei benefici, tra l'altro, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui essa è situata.

L'Agenzia è arrivata gradualmente all'estensione dell'agevolazione "prima casa", ammettendola con riguardo all'acquisto di un nuovo immobile da accorpare a un'altra abitazione a condizione che l'abitazione, dopo la riunione, non risulti appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (*cfr* <u>circolare n. 38/E</u> del 12 agosto 2005).

Successivamente, la possibilità di essere ammessi all'agevolazione è stata prevista anche per l'ipotesi di acquisto di un nuovo immobile da accorpare ad altro acquistato senza fruire delle agevolazioni, in quanto non previste dalla normativa vigente al tempo in cui era stato perfezionato l'atto di trasferimento (*cfr* <u>risoluzione n. 142/E</u> del 4 giugno 2009).

La possibilità di fruire delle agevolazioni in argomento è stata ulteriormente estesa all'ipotesi in cui il contribuente non aveva fruito dei benefici per l'acquisto dell'abitazione da ampliare perché risultava già titolare, al momento della stipula del precedente atto di trasferimento, di altro immobile, acquistato con le agevolazioni, ma non contiguo al precedente (*cfr* <u>circolare n. 31/E</u> del 7 giugno 2010).

1

La risposta all'interpello

La peculiarità del caso concreto risiede nella circostanza che nell'accorpamento sono coinvolti tre immobili (uno contiguo e l'altro sottostante il nuovo immobile), uno dei quali acquistato senza fruire delle suddette agevolazioni.

La risoluzione chiarisce che non osta all'interpretazione estensiva la circostanza che uno degli immobili preposseduti sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni, in quanto le stesse non potevano essere richieste poiché il contribuente risultava già titolare, al momento dell'acquisto, di un altro immobile agevolato, ma non contiguo a quello preposseduto (pertanto, risultava preclusa anche la possibilità di fruire dei benefici prima casa per il caso di acquisto di immobili contigui).

L'Agenzia, alla luce dei principi affermati nei richiamati documenti di prassi, ammette la possibilità di usufruire dei benefici prima casa nel caso di accorpamento di tre immobili (il primo acquistato con le agevolazioni, il secondo non agevolato perché non contiguo, il terzo da acquistare) purché si proceda alla fusione delle tre unità immobiliari e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Marilena Maresca

pubblicato Martedì 19 Dicembre 2017