

RISOLUZIONE 25/E



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma 25 febbraio 2005

OGGETTO: Istanza di interpello - Imposta di registro - Ampliamento della c.d. 'prima casa'. Agevolazioni.

Con l'istanza di interpello, concernente l'applicazione dell'agevolazione c.d. 'prima casa', di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R 26 aprile 1986, n. 131, l'interpellante ha esposto il seguente

QUESITO

L'istante chiede di conoscere il trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, dell'atto con il quale un soggetto, già titolare di un immobile ubicato nel territorio nazionale acquistato fruendo dell'agevolazione c.d. 'prima casa', proceda all'acquisto di un'ulteriore porzione immobiliare - stanza di circa 17 mq. - parte di un alloggio limitrofo e confinante con quello già posseduto che costituisce ampliamento della c.d. 'prima casa'.

L'interpellante ritiene che nella fattispecie prospettata possa trovare applicazione il regime agevolato previsto per l'acquisto della 'prima casa', vale a dire, l'imposta di registro nella misura del 3% e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Fa presente che l'interpretazione restrittiva sostenuta dal Ministero delle Finanze a tal proposito - cfr. Risoluzione n. 310482 del 27-11-1989 - secondo cui, nell'ipotesi di acquisto di più unità abitative, l'invocato beneficio può essere concesso limitatamente ad un solo cespite immobiliare, non è condivisibile.

L'interpellante, a sostegno della soluzione favorevole all'applicabilità dei benefici, richiama numerose pronunce giurisprudenziali affermando, altresì, che ulteriori fattispecie, sostanzialmente simili a quella in questione, sono state ammesse alla fruizione del regime agevolato 'prima casa'. Tra queste ultime, ad esempio, l'agevolazione è stata riconosciuta per l'acquisto, con atti separati, dei diritti di nuda proprietà ed usufrutto purché relativi alla medesima prima abitazione e all'acquisto, con atti separati, delle pertinenze dell'abitazione principale.

La tesi contraria - non applicabilità dell'agevolazione - a parere dell'interpellante, risulterebbe in contrasto con la finalità della normativa, tesa a facilitare l'accesso alla prima casa.

PARERE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

Relativamente al quesito posto è condivisibile la soluzione interpretativa prospettata dall'interpellante.

In proposito, si osserva che per poter fruire dell'agevolazione c.d. 'prima casa' ai sensi della nota *II-bis* all'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R 26 aprile 1986, n. 131, oltre ai requisiti e alle condizioni previste dalla norma, l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto:

1. di avere la residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare o di volerla stabilire entro 18 mesi dall'acquisto;

2. 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 comprare;
3. di non possedere in tutto il territorio nazionale, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto uso e abitazione su altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali.

Al momento della richiesta del beneficio in esame, pertanto, risulta ostativa alla fruizione dello stesso, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero, acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui la stessa è posta.

Nel caso concernente l'ampliamento della c.d. 'prima casa', con riferimento al regime IVA, la scrivente al punto 2.2.13 della circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, ha precisato che:

“... l'agevolazione puo' essere applicata solo nel caso in cui i lavori effettuati rimangano contenuti nell'ambito del semplice ampliamento. Devono quindi ricorrere le seguenti condizioni: i locali di nuova realizzazione non devono configurare una nuova unita' immobiliare ne' devono avere consistenza tale da poter essere destinati a costituire una nuova unita' immobiliare; l'abitazione deve conservare, anche dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento, le caratteristiche non di lusso, determinate sulla base dei parametri dettati dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969”.

Nella fattispecie prospettata, come si evince dalla documentazione integrativa pervenuta alla scrivente in data 14 febbraio 2005, e in particolare dall'atto di compravendita, l'acquisto di una stanza da annessa alla 'prima casa' di abitazione dell'acquirente costituisce ampliamento di un immobile già assoggettato al regime di favore e, pertanto, può rientrare tra le ipotesi ammesse

al beneficio. Infatti, dall'atto allegato, oltre agli altri requisiti richiesti dalla norma di favore, risulta che:

1. la parte acquirente ha già la residenza nel Comune ove é ubicato l'immobile che si acquista;
2. la stanza della superficie di circa diciassette metri quadrati è stata oggetto di denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del Comune di, al foglio .. , particella, subalterno ...;
3. l'acquirente dichiara che la stanza acquistata costituisce 'piccolo ampliamento' della casa di abitazione non di lusso, allo scopo di realizzare un'unica unità immobiliare;
4. l'acquirente dichiara, altresì, che il 'piccolo ampliamento' dell'abitazione non comporta la realizzazione di più abitazioni, sia pur unite, e che l'immobile risultante dal predetto ampliamento non presenta le caratteristiche di lusso, di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969.

Del resto, la Suprema Corte di Cassazione, con riferimento all'acquisto contemporaneo di due appartamenti contigui destinati ad un'unica abitazione, - superando un consolidato e restrittivo orientamento ministeriale, in base al quale le agevolazioni fiscali trovano applicazione limitatamente all'acquisto di uno solo dei due cespiti immobiliari - ha ritenuto applicabile il regime di favore anche all'acquisto di alloggi "*... risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinati dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa; sicchè il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di tali benefici, purchè l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche (...) nella tipologia degli alloggi 'non di lusso'*" (sentenza 22 gennaio 1998, n. 563).

Pertanto, in un'ottica volta a favorire l'acquisto della 'prima casa' e, entro certi limiti, anche gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della stessa, la scrivente ritiene che, nell'ipotesi di

ampliamento di un immobile già posseduto - come nel caso prospettato di acquisto di una stanza contigua ad un immobile acquistato precedentemente dallo stesso soggetto con le agevolazioni - sia applicabile il regime di favore in presenza di tutte le condizioni previste.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.