Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di sabato 20 Luglio 2019

AGEVOLAZIONI

Bonus prima casa: il garage agevolato non esclude la nuova abitazione

di **Alessandro Bonuzzi**

La **possidenza** nel Comune di **altra unità immobiliare** censita in una **categoria diversa da quelle abitative**, quale il ***garage*** (C/6), sebbene acquistata usufruendo delle **agevolazioni prima casa**, **non** costituisce **motivo ostativo** ai fini della concessione del beneficio per l'acquisto di una **nuova abitazione**.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate nella risposta all'istanza di interpello n. 63 del 15 luglio 2019.

La vicenda trae origine dall'istanza di interpello presentata da una **contribuente**, coniugata in regime di separazione di beni, che nel novembre del 2001 ha acquistato **insieme al marito**, ciascuno per la quota del 50%, un **immobile abitativo** (categoria catastale A/2), **fruendo delle agevolazioni prima casa** (Nota II-*bis* articolo 1 Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986).

Successivamente, nel marzo del 2013, i coniugi hanno acquistato nel **medesimo Comune**, ciascuno per la quota del 50%, un **garage** (C/6) destinato a **pertinenza** dell'abitazione acquistata nel 2001, **beneficiando** sempre delle **agevolazioni**.

Siccome i soggetti avevano intenzione di **vendere l'abitazione acquistata** con le agevolazioni prima casa nel 2001, **mantenendo** però la proprietà del ***garage***, da destinare a **pertinenza** di una **nuova abitazione da acquistare**, per la quota del 50% ciascuno, **entro i successivi 12 mesi**, hanno chiesto di conoscere se fosse possibile fruire:

- dell'**agevolazione prima** casa anche per il nuovo acquisto e
- del **credito d'imposta** previsto dall'articolo 7 L. 448/1998.

Va ricordato che le agevolazioni prima casa riguardano gli **atti traslativi** a titolo oneroso della proprietà di **case di abitazione non di lusso** – dunque classificate nella categoria catastale A (eccetto la A/10), ad esclusione delle categorie catastali A1, A8 e A9 - e gli **atti traslativi** o **costitutivi** della **nuda proprietà**, dell'**usufrutto**, dell'**uso** e dell'**abitazione** relativi alle stesse. I benefici trovano applicazione anche per l'acquisto delle **pertinenze**, che può essere effettuato anche con **atto separato** rispetto all'acquisto dell'immobile principale.

Sono **condizioni ostative** alle agevolazioni:

- la titolarità esclusiva 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**;
- la titolarità, pure per quote, anche in regime di comunione legale, su **tutto il territorio nazionale** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su **altro immobile ad uso abitativo**, **acquistato usufruendo del regime agevolato prima casa**.

Dunque, entrambi i requisiti ostativi si riferiscono alla titolarità di un **altro immobile abitativo** e **non** alla **titolarità di unità immobiliari censite in categorie diverse da quelle abitative**, ancorché acquistate fruendo delle agevolazioni prima casa.

Alla luce di ciò, afferma l'Agenzia, nel caso prospettato, la **proprietà del *garage* non impedisce di fruire delle agevolazioni prima casa per l'acquisito della nuova abitazione**, potendosi quindi applicare l'imposta di **registro** con l'aliquota ridotta del **2%**.

I **due immobili**, quello posseduto di categoria C/6 (pertinenza) e quello da acquistare (abitativo) presentano, infatti, **natura** e **destinazione** d'**uso diverse**.

Per quanto riguarda il **credito di imposta**, si ricorda che l'articolo 7, commi 1 e 2, L. 448/1998, prevede l'attribuzione di un credito d'imposta a favore di coloro che, dopo aver **alienato** un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni prima casa, provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, **entro un anno dalla alienazione**, un'**altra casa di abitazione non di lusso**, al ricorrere nuovamente delle **condizioni prima casa**.

Il credito d'imposta:

- è attribuito fino a **concorrenza** dell'imposta di **registro** o dell'**Iva** corrisposta in relazione al **precedente acquisto agevolato**;
- **non** può essere **superiore**, in ogni caso, all'imposta di **registro** o all'**Iva dovuta** per l'acquisto agevolato della **nuova casa di abitazione non di lusso**.

Anche su questo aspetto le conclusioni dell'Agenzia sono **favorevoli ai contribuenti**, poiché si conferma la **possibilità** di **fruire** del ***bonus***.