RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di VALTER FRANCO

Prima casa: acquisto di 2 immobili e detrazioni per ristrutturazioni

Si ritiene utile ricordare le agevolazioni connesse all'operazione, con i principali documenti di prassi.

Una quarantina di anni fa toccò proprio a me l'acquistare **2 unità immobiliari, una al piano terreno e una al piano primo**, richiedendo le agevolazioni prima casa e con l'intento di ristrutturarle e unificarle una sola unità, con il risultato che l'allora Ufficio del Registro mi tassò l'atto con le agevolazioni per l'unità immobiliare al piano primo, quella di maggior valore, mentre per quella al piano terreno recuperò le agevolazioni prima casa; il maggior importo da pagare a titolo di imposta di registro non era rilevante e la questione venne definita, con il mio ironico commento che nell'unità al piano terreno andavo a trascorrere le ferie.
Ora la casistica di cui sopra mi torna sulla scrivania, poiché un mio amico procede all'acquisto di 2 unità immobiliari, intende procedere alla loro successiva ristrutturazione al fine di ottenere un'unica unità immobiliare da adibire ad **abitazione principale**, sussistendo tutti i requisiti per fruire dell'agevolazione prima casa.

La questione che mi aveva interessato è stata risolta, a partire dalla sentenza di Cassazione 10.09.2004, n. 18300, e con la prassi intervenuta in seguito, in particolare con la risoluzione 4.06.2009, n. 142/E e la risoluzione 19.12.2017, n. 154/E, considerato che nel frattempo erano intervenute diverse sentenze della Corte di Cassazione.
In sostanza l'acquisto di più unità immobiliari da accorpare in unica unità immobiliare può essere oggetto delle agevolazioni "*primacasa*" sia che l'acquisto delle più unità avvenga **contemporaneamente,** sia nel caso in cui si acquisti un'unità immobiliare contigua al fine di accorparla con altra già di proprietà, fatto salvo che l'alloggio risultante dalla riunione delle 2 unità o dall' **accorpamento** conservi le caratteristiche non di lusso. In particolare, l' **atto notarile** dovrà indicare la volontà dell'acquirente di unificare le 2 unità immobiliari, oppure di accorpare quella acquistata ad altra già di proprietà, con potere dell'Ufficio del registro di verifica, anche in base alle risultanze catastali, della contiguità degli immobili e della loro consistenza complessivamente considerata.
E il mio amico inizia a tirare un respiro di sollievo, ma adesso l'altra domanda è: mi spetta il 110%, 65%, 50% per una sola unità immobiliare? O per le due unità immobiliari che acquisto e sulle quali vorrei realizzare l'intervento?
A mente ricordavo che per fruire delle agevolazioni per interventi di ristrutturazione andava considerata la situazione catastale preesistente alla ristrutturazione stessa, nel senso che se acquistavo tre unità immobiliari il **massimale di spesa** (quello che attualmente è fissato in 96.000 euro) andava considerato per ciascuna delle 3 unità, quelle esistenti ante intervento.
Ma poi con il 65%, 110% etc. sarà ancora così? La risposta è affermativa, infatti la risposta all'interpello n. 15/2021 non lascia alcun dubbio al riguardo; oggetto dell'interpello era l'intervento su un **immobile composto da 3 unità immobiliari disposte su 2 piani**, stesso proprietario e ingresso comune, con intervento che prevede la realizzazione di 2 unità immobiliari completamente indipendenti e con accessi autonomi da adibire a **prima e seconda casa**, inoltre con passaggio energetico da G ad A-A2; il proprietario chiedeva di fruire del superbonus del 110% di cui agli artt. 119-121, D.L. 34/2020.

La risposta dell'Agenzia delle Entrate è oltremodo chiara: ai fini delle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per il risparmio energetico e per il superbonus, qualora tali interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le **unità immobiliari censite in Catasto all'inizio dell'intervento** e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Nell'interpello citato e nel caso specifico, peraltro, l'Agenzia delle Entrate nega la spettanza del superbonus non trattandosi di condominio né di edificio residenziale unifamiliare o di unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti, ma questo è un altro paio di maniche.

Riproduzione vietata - martedì 09 novembre 2021