“Prima casa” inagibile a causa del sisma: replicabile l’agevolazione per l’acquisto di una nuova abitazione

Il proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni “*prima casa*”, dichiarato inagibile con provvedimento delle autorità competenti, può fruire nuovamente del beneficio per l’acquisto di una nuova abitazione. È il chiarimento fornito dalla **risoluzione n. 107/E, del 1° agosto 2017**, con cui l’Agenzia risponde all’interpello di un contribuente interessato dagli eventi sismici dell’agosto e dell’ottobre del 2016.

Il quesito oggetto dell’interpello

In particolare, la risoluzione risponde al caso specifico di un contribuente che, beneficiando delle agevolazioni “*prima casa*”, aveva acquistato un immobile abitativo dichiarato successivamente inagibile, con ordinanza del sindaco, a causa degli eventi sismici intervenuti nell’agosto e nell’ottobre del 2016. Il contribuente ha chiesto, quindi, chiarimenti all’Agenzia sulla possibilità di acquistare una nuova abitazione fruendo nuovamente del beneficio “*prima casa*”.

I chiarimenti dell’Agenzia

Con la risoluzione 107/2017 l’Agenzia precisa che l’agevolazione “*prima casa*” per un nuovo acquisto può essere riconosciuta al proprietario di un altro immobile acquistato già fruendo dello stesso beneficio, se quest’ultimo non risulta idoneo, sulla base di criteri oggettivi, a sopperire alle esigenze abitative del contribuente. La risoluzione chiarisce che nel caso di un evento sismico si configura una fattispecie non prevedibile e non evitabile, che ha

comportato, nel caso oggetto dell'interpello, l'impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l'immobile acquistato per finalità abitative. L'oggettiva impossibilità risulta attestata, inoltre, dall'ordinanza dell'autorità competente che ha dichiarato l'inagibilità dell'immobile che, dunque, non potrà più essere utilizzato per la sua funzione abitativa fino a nuova disposizione.

_Ok_ all'agevolazione _bis_

Fino a quando permarrà la dichiarazione di inagibilità dell'immobile, quindi, il contribuente potrà beneficiare delle agevolazioni 'prima casa' per l'acquisto di un nuovo immobile, anche se ha già fruito dello stesso beneficio per l'acquisto dell'abitazione dichiarata inagibile. Se successivamente al nuovo acquisto agevolato, viene revocata dagli organi competenti la dichiarazione di inagibilità, resta comunque acquisito il beneficio goduto dal contribuente per il nuovo immobile; al momento del nuovo acquisto, infatti, risultavano soddisfatte le condizioni previste dalla normativa in materia di '*prima casa*' per godere dell'agevolazione. (*Così, comunicato stampa Agenzia delle entrate del 1° agosto 2017)*

Link al testo della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 107 E del 1° agosto 2017, con oggetto: IMPOSTA DI REGISTRO – Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "*prima casa*" – Condizioni per la fruizione dell'agevolazione – Condizioni di non prepossidenza di altro idoneo ad abitazione – Deve trattarsi di immobile idoneo a sopperire ai bisogni abitativi – Possesso di altro immobile assolutamente inidoneo (quale può essere, ad esempio, per inagibilità dovuta a terremoto) all'uso abitativo" – Conseguenze – Spettanza delle agevolazioni – Nota II-*bis*), all'art. 1 della Tariffa, parte prima del D.P.R. 26/04/1986, n. 131