



Lunedì 19/05/2025

## Agevolazioni 'Prima casa' su più immobili

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

Le agevolazioni "prima casa", sussistendone le condizioni, si applicano, anche per le ipotesi di acquisto contemporaneo di immobili contigui, destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici "prima casa", sempreché detto acquisto sia finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa.

Per poter fruire dell'agevolazione, l'immobile risultante dalla riunione delle unità immobiliari acquistate con le agevolazioni, dovrà essere accatastato, ricorrendone i presupposti, nelle categorie da A/2 ad A/7 che possono beneficiare dell'agevolazione, con esclusione, dunque delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'Amministrazione finanziaria ha quindi ammesso con numerosi documenti di prassi (ad esempio circolare n. 38/2005, risoluzione n. 142/2009, circolare n. 31/2010, circolare n. 18/2013, circolare n. 2/2014) che il beneficio "prima casa" è concesso anche su due immobili purché ricorrano entrambe le seguenti condizioni:

- i due appartamenti contigui devono essere destinati, dopo l'acquisto, a costituire un'unica unità abitativa
- l'immobile risultante dall'unificazione deve conservare le caratteristiche tipiche degli immobili in relazione ai quali può essere concessa l'agevolazione "prima casa".

La Giurisprudenza, in assenza di un termine specificamente indicato dalla norma per l'unificazione, ha avuto modo di chiarire che l'agevolazione presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione, sia dato effettivo seguito all'impegno assunto dai contribuenti, in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali.