



Bonus prima casa: si può avere due volte l'agevolazione?

Autore : Redazione

Data: 18/07/2017

Niente sconto fiscale sull'acquisto della prima casa a chi ne beneficia già.

Quando si compra casa da un costruttore l'Iva è al 4% (e non al 22% come di norma); se invece la si prende da un privato l'imposta di registro è al 2% (e non al 9%). Si tratta di benefici che non scattano sempre ma solo nel caso di **acquisto della prima casa**. Molto sinteticamente si tratta del cosiddetto **bonus prima casa**, una delle **agevolazioni fiscali** più gradite e utilizzate dagli italiani, atteso che l'immobile resta una priorità di tutte le famiglie. Lo sconto è notevole; ad esempio, su un immobile del valore di 300mila euro si può risparmiare fino a 54mila euro dalla ditta costruttrice e fino a 21mila euro dal privato. Per questi e ulteriori dettagli su come funziona il bonus leggi la guida [L'agevolazione fiscale sulla prima casa](#). Ma chi ha già usufruito del **bonus prima casa può avere due volte l'agevolazione?** Si pensi al caso di chi acquista la seconda casa perché, ad esempio, nella prima ha deciso di eseguire delle ristrutturazioni o perché lavora in due Comuni diversi; si pensi anche alla casa vacanze. La questione sulla possibile **duplicazione del bonus prima casa** è stata di recente risolta dalla Cassazione in questi termini **[1]**: il contribuente che già abbia la proprietà di una casa non può effettuare un nuovo acquisto avvalendosi del beneficio prima casa, nemmeno se dimostri che l'abitazione di proprietà sia «inidonea» alle sue esigenze abitative. La decisione è abbastanza importante perché capovolge quella che era stata la precedente interpretazione della stessa Corte sul tema **[2]**. Ma procediamo con ordine.



Bonus solo sulla prima casa

La legge consente di ottenere i bonus fiscali su Iva, Imposta di registro, imposta di registro, ipotecaria e catastale a condizione che l'acquirente:

- non sia titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto;
- non sia titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

Se si vuole usufruire una seconda volta del bonus prima casa è necessario vendere quella precedente, vendita che comunque non può avvenire prima di cinque anni dall'acquisto.

Quando è possibile il bonus prima casa anche sulla seconda casa

La legge di Stabilità 2016 **[3]** consente, in via eccezionale, la possibilità di ottenere una seconda volta il bonus prima casa anche a chi è ancora proprietario di un'altra casa acquistata con la suddetta agevolazione, ma ciò a condizione che la casa già posseduta venga ceduta entro un anno dalla data del secondo acquisto agevolato.

In pratica chi compra la seconda casa può usufruire di nuovo del bonus prima casa, di cui ha già usufruito per la prima, a condizione che quest'ultima venga donata o venduta entro 365 giorni. Se non si rispetta l'impegno a vendere nel termine di un anno, scatta la decadenza dalle agevolazioni prima casa e come conseguenza saranno dovute le imposte nella misura ordinaria più i relativi interessi di mora e una sanzione pari al 30%.

L'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito **[4]** che la possibilità di usufruire delle agevolazioni prima casa, nell'ipotesi in cui l'acquirente già possiede un immobile comprato con gli stessi benefici, purché provveda ad alienarlo entro un anno, spetta anche nel caso in cui il nuovo acquisto sia soggetto ad Iva come, ad esempio, da una



società di costruzioni.

Quando non è possibile il bonus prima casa sulla seconda

La legge esclude la possibilità di usufruire una seconda volta del bonus prima casa a chi già ne possiede una, indipendentemente dal fatto che questa sia grande o piccola, bella o brutta, abitabile o meno, condonata o abusiva, nuova o vecchia, elegante o degradata, in ordine o diroccata, e così via. Nel 2009 la Cassazione aveva però sposato un'interpretazione favorevole al contribuente stabilendo la possibilità di godere una seconda volta dell'agevolazione fiscale sull'acquisto della prima casa qualora il primo immobile si fosse rivelato inidoneo ai bisogni abitativi del proprietario. Si pensi al caso di una coppia che, appena sposata, compri una casa, ma che dopo 5 anni abbia avuto due figli e necessiti di comprarne una più grande: è possibile comprare una seconda abitazione con il bonus senza dover vendere quella precedente? In altre parole, chi ha già avuto il **bonus prima casa può avere una seconda volta l'agevolazione?**

La nuova interpretazione della Cassazione è contraria alla duplicazione dello sconto fiscale. Poter consentire, infatti, di avere un secondo bonus giocando sul concetto di «idoneità» del primo immobile aprirebbe le porte a una valutazione talmente discrezionale da non essere praticamente gestibile. Così, ad esempio, l'immobile piccolo per una famiglia, abituata a spazi ampi e a locali indipendenti, potrebbe non esserlo per un'altra.

Inidonea potrebbe essere una casa per le condizioni di salute di una persona e perfettamente idonea invece per un'altra, e così via.

Insomma, l'unica carta per **avere due volte il bonus prima casa** è cedere la prima entro un anno dall'acquisto della seconda.

Note:

[1] Cass. sent. n. 14740 del 13.07.2017.

[2] Cass. sent. n. 18128/ 2009, n. 100/2010 e n. 3931/2014. Ctp Alessandria, sent. n. 22/2010, Ctp Matera, sent. n. 820/2011, Ctr Lombardia sent. n. 2970/2014, Ctr Lombardia sent. n. 4272/2015, Ctp Milano sent. n. 5888/2016.

[3] Art. 1 co. 55 legge di Stabilità 2016 (Legge 208/2015).

[4] Ag. Entrate Circolare n. 12 dell'8 aprile 2016.



[5] Cass. sent. n. 18128/2009.