

# CNNNOI4E

## LEGISLAZIONE E PRASSI

---

### PRASSI

Risposte agli interpelli

12.09.19

## **Applicabilità delle agevolazioni prima casa ai sensi della Nota II- bis, comma 4-bis, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, in caso di possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune non acquistato con le agevolazioni prima casa in quanto acquistato con atto soggetto ad aliquota Iva al 4% da Società costruttrice prima del 22 maggio 1993. La risposta a interpello n. 377/2019 dell'Agenzia delle Entrate**

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 377

Roma, 10 settembre 2019

**OGGETTO:** Applicabilità delle agevolazioni prima casa ai sensi della Nota II- bis, comma 4-bis, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, in caso di possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune non acquistato con le agevolazioni prima casa in quanto acquistato con atto soggetto ad aliquota Iva al 4% da Società costruttrice prima del 22 maggio 1993. - Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### QUESITO

Il Notaio Tizio (di seguito, l'"Istante") rappresenta che i coniugi Caio e Mevia intendono acquistare dalla Società costruttrice *Alfa* una porzione di fabbricato di nuova costruzione costituita da una unità immobiliare ad uso abitativo di Categoria A/7 sita nel Comune XXX.

Detta compravendita è soggetta ad Iva.

I medesimi coniugi sono già proprietari di una abitazione sita nel medesimo Comune XXX, ma chiedono di poter effettuare il nuovo acquisto usufruendo dell'aliquota Iva agevolata "prima casa" impegnandosi ad alienare l'abitazione a titolo oneroso ovvero gratuito entro un anno dalla data di stipula.

L'Istante rileva che, al riguardo, l'art. 1, comma 55, della legge di stabilità 2016, in vigore dal 1 gennaio 2016, ha modificato la nota II-bis all'art. 1 della tariffa parte prima, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito, TUR), aggiungendovi il comma 4-bis, che consente di usufruire di questa facoltà ai proprietari di abitazioni acquistate "usufruendo delle agevolazioni di cui alla lettera c".

Nel caso specifico, i coniugi Caio e Mevia hanno acquistato la loro attuale "prima casa" con atto del 19 novembre 1990 da impresa costruttrice, pertanto soggetto ad Iva.

Alla data di stipula del detto di acquisto l'aliquota prevista per le vendite di abitazioni era unica al 4% (la differenziazione delle aliquote Iva sull'acquisto di abitazioni è stata, infatti, introdotta solo con il D.L. n. 155 del 22 maggio 1993 convertito dalla Legge n. 243 del 1993), ma per i predetti coniugi alla data di tale acquisto sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che avrebbero dato loro diritto all'agevolazione "prima casa" per acquisti soggetti a imposta di registro.

In casi analoghi, tale condizione è ritenuta sufficiente per l'ottenimento delle citate agevolazioni. In particolare, con la Circolare dell'Agenzia Entrate 1 marzo 2001 n. 19/E sono state riconosciute le "agevolazioni prima casa" in caso di acquisto con atto separato di una pertinenza di una casa di abitazione ceduta da impresa costruttrice senza applicazione della specifica IVA ridotta prevista per la c.d. "prima casa" anteriormente al 22 maggio 1993, qualora il proprietario dell'immobile abitativo dimostri che al momento dell'acquisto si trovava nelle condizioni richieste dalla legge allora vigente per usufruire delle agevolazioni prima casa (Cfr. Circolare n.19/E del 2001, paragrafo 2.2.2.).

La stessa circolare riconosce anche l'attribuzione del credito di imposta ai soggetti in possesso dei sopra citati requisiti.

## **SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che l'acquisto effettuato dai predetti coniugi nel 1990 dell'abitazione attualmente posseduta nel Comune di residenza non sia ostativo all'applicazione dell'articolo 1 della nota II bis), comma 4-bis, della Tariffa Parte prima allegata al TUR, sicché ritiene possibile che i medesimi possano beneficiare, immediatamente, delle agevolazioni "prima casa" (e dunque dell'aliquota Iva al 4%) in relazione al nuovo acquisto, assumendo, contestualmente, l'impegno ad alienare l'abitazione a titolo oneroso ovvero gratuito entro un anno dalla data di stipula, dichiarando che alla data dell'acquisto dell'abitazione preposseduta sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che avrebbero dato loro diritto all'agevolazione "prima casa" per acquisti soggetti a imposta di registro.

In particolare, l'Istante interpella la scrivente sull'interpretazione del D.P.R. n. 131/1986 in relazione al caso concreto prospettato, anche alla luce della risposta n. 123 in data 21 dicembre 2018 dell'Agenzia delle Entrate Divisione Contribuenti - Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti Non Commerciali.

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il comma 4-bis della Nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR - di cui il contribuente chiede l'applicazione - prevede che *"(..)l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che*

*quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4".*

In linea generale, si rileva che, come chiarito in sede di Circolare n. 12/E del 8 aprile del 2016, tale norma è applicabile anche nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile ad IVA: *"Il punto 21 della Tab. A, parte II, allegata al*

*D.P.R. n. 633 del 1972, ai fini dell'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata al 4 per cento, fa espresso rinvio, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata IVA del 4 per cento."*

L'Istante intende conoscere se la disposizione di cui al citato comma 4-bis dell'articolo 1, della Nota II-bis, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR possa trovare applicazione anche nell'ipotesi nella quale l'immobile preposseduto (e da vendere entro un anno) da coloro che intendono acquistarne uno nuovo nel Comune di residenza non sia stato acquistato con le agevolazioni "prima casa", in quanto acquistato nel 1990 da una Società costruttrice, e pertanto prima del 22 maggio 1993 (data in cui, ad opera del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla Legge 19 luglio 1993, n. 243, è stata soppressa l'applicazione dell'aliquota del 4% prevista per tutte le cessioni di abitazioni effettuate da costruttori ed è stata limitata l'applicazione di tale aliquota alle sole ipotesi di acquisto della "prima casa").

Al riguardo, si rileva che, in sede di Circolare del 1 marzo 2001 n. 19, con riferimento alla disciplina del credito d'imposta, è stato precisato che:

*"Anteriormente al 22 maggio 1993, data di entrata in vigore del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243, l'aliquota IVA agevolata (2%, elevata al 4% dal 1 gennaio 1989 dal decreto legge 2 marzo 1989, n. 69, convertito dalla legge 27 aprile 1989, n. 154) era applicabile alle realizzazioni ed alle cessioni di tutti i fabbricati abitativi di nuova costruzione di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, effettuate da imprese costruttrici, indipendentemente dalla condizione che detti immobili costituissero la "prima casa" per l'acquirente.*

*A tale principio di carattere generale facevano eccezione le cessioni degli immobili abitativi non di lusso, effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici e quelle degli immobili aventi la stessa tipologia edificati prima del 18 luglio 1949. Queste operazioni erano assoggettate all'aliquota IVA ridotta (2%, elevata successivamente al 4%) solo se effettuate nei confronti di persone fisiche nei termini ed alle condizioni indicate nell'art. 2, primo comma, del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118, concernente le agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa".*

*Soltanto in seguito all'entrata in vigore del citato decreto legge n. 155 del 1993 è stata prevista, in linea generale, analogamente a quanto disposto ai fini dell'imposta di registro, l'applicazione dell'aliquota del 4% alle cessioni di tutti gli immobili abitativi non di lusso, in presenza delle condizioni stabilite dalla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, del più volte richiamato testo unico dell'imposta di registro.*

*Da quanto sopra esposto risulta evidente che i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. "prima casa", presupposto al quale l'art. 7, comma 1, della legge n. 448 del 1998 subordina l'attribuzione del credito d'imposta.*

*Si deve ritenere, tuttavia, che tale circostanza non precluda il diritto al beneficio qualora l'acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della c.d. "prima casa".*

Inoltre, con il medesimo documento di prassi, l'amministrazione ha chiarito che le agevolazioni "*prima casa*" si rendono applicabili anche quando il bene acquistato con atto separato costituisca pertinenza di una casa di abitazione ceduta da una impresa costruttrice, senza l'applicazione della specifica aliquota Iva ridotta, prima del 22 maggio 1993. La suddetta deroga trova fondamento nella considerazione che, fino alla data del 22 maggio 1993, l'aliquota da applicare alle cessioni di abitazioni effettuate da costruttori (4%) coincideva con l'aliquota prevista per l'acquisto della "*prima casa*", circostanza che rendeva superflua la richiesta di fruizione del regime agevolato, pur sussistendo le condizioni per il riconoscimento (cfr. anche Circ. n. 31/E del 7 giugno 2010).

Con riferimento a quanto previsto nel comma 4-bis in commento, nel caso di specie, si pone il problema del rispetto, da parte dei coniugi Caio e Mevia, della condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al TUR, che prevede "*nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo 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*". Ciò in quanto i medesimi coniugi, al momento dell'acquisto del nuovo immobile, hanno ancora la titolarità dell'immobile acquistato nel 1990, nel medesimo Comune e senza usufruire delle "agevolazioni prima casa".

In particolare, limitatamente alla condizione di cui alla richiamata lettera b), la disposizione, di cui al citato comma 4-bis, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "*prima casa*", nonostante sia titolare, nel Comune di residenza, di un altro immobile, precedentemente acquistato beneficiando delle agevolazioni elencate nella lettera c), della Nota II-bis, dell'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Al riguardo, sia il tenore letterale della norma – in particolare, l'affermazione secondo la quale "(...) *i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c)*" – sia il fatto che la medesima trovi applicazione solo nell'ipotesi in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato beneficiando dell'agevolazione "*prima casa*", consentono di ritenere che tale disposizione possa trovare applicazione solo nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nello stesso Comune di residenza, di un solo altro immobile.

Alla luce di tali considerazioni, l'applicazione della disposizione di cui al comma 4-bis, dell'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al TUR, permette al contribuente di derogare temporaneamente (entro l'anno dalla data dell'acquisto) alla condizione di cui alla lettera b) della citata Nota II-bis, ovvero della preesistenza di un solo altro immobile "*agevolato*" nello stesso Comune di residenza.

Invero, scopo della norma di cui al citato comma 4-bis è quello di agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione preposseduta, concedendo un lasso temporale di un anno, per l'alienazione dell'immobile da sostituire.

La norma, dunque, non deroga alla condizione prevista dalla lettera b), ma semplicemente ne posticipa la sua sussistenza entro l'anno dalla data dell'acquisto, sicché, entro tale termine, l'acquirente deve, comunque, possedere, nel Comune di residenza, un solo immobile acquistato con le agevolazioni "*prima casa*".

Ciò premesso, si ritiene che tale condizione risulti soddisfatta anche nel caso prospettato dall'istante, sebbene l'immobile preposseduto dai coniugi nel Comune di residenza – in cui si trova anche l'immobile che i medesimi acquisteranno da Società costruttrice – non abbia goduto delle agevolazioni prima casa, poiché acquistato nel 1990 da una Società costruttrice.

A tal fine, sarà necessario che:

- l'immobile preposseduto sia stato acquistato nel 1990 da società costruttrice e sia l'unico appartamento posseduto dai coniugi nel Comune di residenza;

- al momento dell'acquisto i coniugi rispettino la condizione di cui alla lett. C) della nota II-bis e, quindi, non siano titolari di altri immobili su tutto il territorio nazionale acquistati con le agevolazioni prima casa;
- i coniugi rispettino i requisiti di cui alla lett. a) della nota II-bis;
- sia l'immobile da acquistare che l'immobile da vendere entro un anno sono classificabili catastalmente in categorie diverse da A1, A8 e A9.

Al verificarsi di tali condizioni, i coniugi possono beneficiare immediatamente – ovvero, senza procedere alla cessione dell'immobile preposseduto – delle agevolazioni "*prima casa*" ai sensi della novellata Nota II-*bis* per l'acquisto dell'immobile di nuova costruzione da Società costruttrice in quanto la sostituzione, consentita dal comma 4-*bis* della Nota II-*bis*, è limitata, anche in questo caso, all'unico immobile preposseduto nel Comune di residenza e, per effetto dell'alienazione di tale immobile, l'acquirente è in grado di soddisfare, entro l'anno dalla data dell'acquisto, la condizione di cui alla lettera *b*) della Nota II-*bis* citata.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

---

CNN Notizie a cura di  
Claudia Petraglia

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,  
Chiara Cinti, Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco

Contatti

[cnn.redazione@notariato.it](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)

numero 166 del 13 settembre 2019

# CNNNOI 4E

## LEGISLAZIONE E PRASSI

---

PRASSI

Risposte agli interpelli

13.09.19

### **Inapplicabilità delle agevolazioni prima casa in caso di possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune concesso in locazione. - Nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 della tariffa parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131. La risposta a interpello n. 378/2019 dell'Agenzia delle Entrate**

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 378

Roma, 10 settembre 2019

**OGGETTO:** Inapplicabilità delle agevolazioni prima casa in caso di possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune concesso in locazione. - Nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 della tariffa parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131. - Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

#### **QUESITO**

L'Istante dichiara di aver venduto il 21 settembre 2018 l'abitazione di sua proprietà esclusiva acquistata nel 2002 nel Comune XXX con le agevolazioni "prima casa" e che nello stesso Comune è proprietario di altro immobile acquistato nel 2011 senza fruire delle agevolazioni fiscali, già locato con contratto di locazione che è stato rinnovato nel 2013 per la durata di anni 4+4.

L'Istante chiede di sapere se può acquistare una nuova abitazione sempre nel Comune XXX richiedendo nuovamente le agevolazioni prima casa di cui alla nota II-bis dell'articolo 1, comma 1, della Tariffa, Parte Prima, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131.

#### **SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene di poter acquistare un'altra abitazione nel medesimo Comune XXX fruendo nuovamente delle agevolazioni prima casa.

A sostegno della propria tesi, l'Istante richiama l'Ordinanza della Corte di Cassazione del 27 luglio 2018, n. 19989, con la quale la Suprema Corte ha ritenuto che le agevolazioni prima casa debbano essere estese anche a chi è proprietario di un immobile che ha concesso in locazione, in quanto sottoposto ad un vincolo giuridico (ovvero la presenza di un contratto di locazione) che rende tale alloggio oggettivamente inidoneo ad essere abitato.

Infatti, il proprietario, pur conservando il possesso mediato del bene, *"è privato della detenzione e conseguentemente, per quanto qui rileva, della concreta possibilità di utilizzarlo come propria abitazione"*.

L'istante rinvia, altresì, all'orientamento favorevole espresso dall'Agenzia delle Entrate in ordine alla fruibilità delle agevolazioni prima casa da parte del nudo proprietario di un immobile sito nello stesso Comune dove è ubicato altro immobile che intende acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa. Al riguardo, l'istante rileva come la differenza tra nuda proprietà e locazione consista soltanto nella durata del vincolo, che nel caso specifico non è gestibile nei termini contrattuali sopra specificati.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il diritto a beneficiare dell'agevolazione "prima casa" è disciplinato dalla nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131 (di seguito, TUR).

Tale agevolazione consiste nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9, a condizione che:

- a) l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- b) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo 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;
- c) nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.

Costituiscono, quindi, condizioni ostative alla fruizione dei benefici "prima casa", tra l'altro, la titolarità dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero acquistata con le agevolazioni indipendentemente dal luogo in cui essa è posta.

Il riferimento operato dalla vigente normativa all'ampia nozione di "casa di abitazione" porta a ritenere che la fruizione dell'agevolazione debba essere esclusa in tutti i casi in cui il soggetto che intende fruire dell'agevolazione risulti già in possesso nello stesso Comune, o nell'intero territorio nazionale se acquistato con le agevolazioni, di un immobile ad uso abitativo.



Non è richiesta dalla norma, invece, la verifica del concreto utilizzo che dell'immobile viene fatto né con riferimento alle case di abitazione che il contribuente già possiede e che possono precludere l'accesso all'agevolazione né con riferimento all'immobile che si intende acquistare.

La citata disposizione conferisce, tuttavia, rilievo alla circostanza che la titolarità attuale dei diritti enunciati dalla Nota II-bis riguardi "case di abitazione"; deve trattarsi, pertanto, di immobili che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative.

Con Circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 è stato chiarito al riguardo che: *"Non ha, infatti, rilevanza l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale. In osservanza dei medesimi criteri è possibile asserire, di contro, che l'agevolazione non è applicabile nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nel comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto."*

Ad analoghe conclusioni anche la Circolare del Ministero delle Finanze n. 1 del 2 marzo 1994.

Questa Agenzia ha poi precisato con la risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010 che l'inidoneità deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso *"di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile (già posseduto) all'uso abitativo"* (cfr. anche Risoluzione del 1 agosto 2017, n. 107).

La fattispecie analizzata dall'ordinanza della Corte di Cassazione del 27 luglio 2018, n. 19989, richiamata dall'istante, invece, non si ritiene riconducibile a tali ipotesi di "inidoneità" dell'abitazione legata alle esigenze abitative della famiglia.

Con tale Ordinanza, in effetti, la Suprema Corte ha ritenuto che *"l'agevolazione spetta anche all'acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa"*.

Tuttavia, la scrivente ritiene che non possa attribuirsi rilevanza ad un concetto di "inidoneità" collegato ad una indisponibilità "giuridica" (ad esempio, in virtù del contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto.

Una diversa interpretazione, infatti, si ritiene che non trovi riscontro nel disposto normativo secondo cui l'acquirente deve dichiarare in atto *"di non essere titolare esclusivo 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"*.

Peraltro, si rileva che anche nel caso di acquisto di una casa di abitazione la circostanza che tale immobile sia a sua volta locato a terzi non costituisce una "causa di forza maggiore" idonea a giustificare il mancato trasferimento della residenza da parte dell'acquirente nel termine di legge previsto dalla lettera a) del medesimo art. 1 della nota II-bis) in esame.

Infine, il diritto di cui è titolare il proprietario di un immobile dato in locazione è differente e non assimilabile a quello di nuda proprietà; pertanto, non possono applicarsi le stesse conclusioni alle quali è pervenuta la scrivente Amministrazione in merito alla spettanza delle "agevolazioni prima casa" all'acquirente che sia titolare del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, nella ricorrenza delle altre condizioni previste dalla legge (Cfr. Circolare del 12 agosto 2005 n. 38/E par. 2.2 e Circolare del 29 maggio 2013 n.18/E par. 3.11.3).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che nella fattispecie in esame l'istante non possa fruire dei benefici prima casa, avendo la proprietà di altro immobile ubicato nello stesso Comune e non potendo, dunque, dichiarare nell'atto di acquisto *"di non essere titolare esclusivo 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" (lettera b) della nota II-bis più volte citata).*