

Immobili acquistati all'asta e agevolazioni prima casa



Per gli immobili acquistati all'asta, le agevolazioni prima casa valgono solo se richieste tempestivamente.

Chi acquista un immobile durante una procedura all'asta giudiziaria (a seguito, per esempio, di fallimento o di pignoramento immobiliare) ha diritto alle **stesse agevolazioni fiscali**, relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, di chi acquista un immobile in libero mercato.

Agevolazione prima casa

L'agevolazione prima casa si applica in presenza di determinati requisiti:

- **natura dell'immobile**: deve trattarsi di immobile a uso abitativo e non avente le caratteristiche di lusso;
- **ubicazione dell'immobile**: deve trattarsi di immobile sito nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività lavorativa;
- **la "novità"** nel godimento dell'agevolazione da parte dell'acquirente: il

compratore non deve essere titolare o comproprietario di altra abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa. Il medesimo non deve essere titolare, neanche in comunione col coniuge, di altra casa nello stesso Comune.

Immobili all'asta: presupposti per godere dei benefici fiscali

La Cassazione ha stabilito **[1]** che il godimento dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa presuppone che il contribuente manifesti la volontà di fruirne nell'atto di acquisto dell'immobile, dichiarando espressamente, pena l'inapplicabilità dei benefici stessi:

- di **volersi stabilire** nel Comune dove si trova l'immobile;
- di **non godere di altri diritti reali** su immobili siti nello stesso Comune;
- di non avere già fruito dei **medesimi benefici**.

di RENATA CARRIERI