

Con la Risposta ad istanza di interpello n. 378 del 10 settembre 2019 l'Agenzia delle Entrate afferma che non può beneficiare dell'agevolazione "prima casa", disciplinata dall'art. 1 della Tariffa, parte prima, nota II-bis), del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il proprietario di altro immobile situato nello stesso Comune e concesso in locazione, costituendo causa ostativa alla fruizione del beneficio, tra l'altro, la titolarità di 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.

L'Agenzia, richiamando la risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010, ha inoltre precisato che sebbene sia da tenere in considerazione l'"idoneità abitativa" dell'immobile posseduto nello stesso Comune, tale idoneità deve essere valutata sulla base di criteri oggettivi. Di conseguenza, la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta solo nel caso "di assoluta inidoneità (ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile già posseduto e non già per una indisponibilità "giuridica" (come nell'ipotesi di un contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto.