

Posso affittare la prima casa ?

02/07/2021



Non è infrequente, che in periodi di difficoltà economica, chi possiede una casa decida di affittarla per garantirsi un'entrata fissa mensile e andare a vivere magari in un immobile più piccolo, per dare un taglio deciso ai costi. Si tratta di una decisione difficile da prendere, soprattutto se l'immobile che si vuole affittare è la prima casa.

Sappiamo infatti che la prima casa gode di tutta una serie di agevolazioni fiscali, che però assoggettano il proprietario a diversi vincoli e limiti da rispettare.

Per capire se è possibile affittare la prima casa, vediamo che cosa significa esattamente "prima casa." Questo chiarimento si rende necessario perché spesso il termine viene confuso con quello di abitazione principale.

Per **prima casa** si intende l'immobile che un soggetto acquista per la prima volta per destinarlo a civile abitazione e che dal punto di vista fiscale gode di diversi benefici e agevolazioni.

Il concetto invece di **abitazione principale** è contenuta nella normativa Imu. La legge di bilancio 2020, che conferma l'esenzione per questi immobili chiarisce che "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unita' immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

In effetti quando il legislatore ha introdotto le agevolazioni "prima casa" lo ha fatto con l'obiettivo di stimolare gli acquisti di immobili, soprattutto da parte dei giovani desiderosi di mettere su famiglia. A logica quindi è normale domandarsi se, decidendo di locare la prima casa e di non abitarla, si corre il rischio di contravvenire alla normativa e perdere i benefici fiscali.

Per fortuna a questa domanda ha risposto l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 18/E del 23 maggio 2013 in cui precisa, proprio in riferimento alla **locazione della prima casa** che "La locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione in parola **non comporta la decadenza**, in quanto, **non si ha la perdita del possesso** dell'immobile (Circolare n. 1 del 1994)."