

Benefici fiscali “prima casa” ed acquisto per successione – Risposta n.123/2018

8 Gennaio 2019

Riconosciuta l’agevolazione “*prima casa*” nell’ipotesi di acquisto per successione di un’abitazione non di lusso ed impegno alla cessione, entro un anno, dell’abitazione preposseduta nello stesso Comune, a suo tempo acquistata senza tale beneficio fiscale.

Questo il chiarimento dell’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.123 del 21 dicembre 2018**, con la quale è stata affrontata un’ipotesi specifica di applicabilità dei cd. benefici “*prima casa*” all’acquisto di un’abitazione per successione.

In particolare, la fattispecie riguarda un contribuente che ha ereditato un’abitazione non di lusso (in categoria catastale diversa da A1, A8 ed A9), ed intende utilizzarla come “*prima casa*”, fruendo per la prima volta dei relativi benefici fiscali, tenuto conto che è già in possesso di un’altra abitazione non di lusso nello stesso Comune, acquistata senza l’agevolazione (poiché la stessa non era ancora entrata in vigore).

Come noto, i benefici “*prima casa*” (IVA al 4% o registro al 2% ed imposte ipo-catastali in misura fissa), sono riconosciuti in presenza di requisiti specifici, individuati dalla nota II-*bis* all’art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986^[1].

Nell’ipotesi di acquisto a titolo gratuito (per successione o donazione) di un’abitazione non di lusso da destinare a “*prima casa*”, la citata disciplina viene richiamata ai fini dell’applicazione delle imposte ipo-catastali in misura fissa (cfr. l’art.69, co.3 e 4, della legge 342/2000).

Nel caso di specie, l’Agenzia delle Entrate ha verificato la sussistenza dei requisiti richiesti dalla citata nota II-*bis*, che riguardano:

- la natura “non di lusso” dell’immobile (categoria catastale A diversa da A/1, A/8 e A/9);
- l’ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto;
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;
- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “*prima casa*”;
- in caso di acquisto di una nuova “*prima casa*”, la cessione dell’abitazione già posseduta (che ha già fruito del beneficio) entro un anno dal nuovo acquisto.

In particolare, **anche in caso di acquisto per successione**, l’Amministrazione finanziaria ha ritenuto **applicabile la condizione** relativa alla **vendita dell’abitazione preposseduta entro un anno** dalla **compravendita della nuova “prima casa”**^[2], anche se questa non aveva a suo tempo usufruito delle agevolazioni.

Di conseguenza, i **benefici “prima casa”** (imposte ipo-catastali in misura fissa) sono stati **riconosciuti** già in fase di **acquisto dell’abitazione per successione**, fermo restando che, per non incorrere nella decadenza dagli stessi, l’**abitazione già posseduta** deve essere **ceduta entro un anno** (che decorre **dall’apertura della successione**).

^[1] **Nota II-bis, all’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986**

«1. Ai fini dell’applicazione dell’aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:
a) che 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 ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività

il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che 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;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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 di cui al presente articolo (*omissis*).

(*omissis*)

4-bis. 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.

[2] Condizione che, peraltro, deroga temporaneamente al divieto di possesso di un'altra abitazione nello stesso Comune - cfr. il co.4-bis della medesima nota II-bis).

per informazioni rivolgersi a: