Agevolazioni “prima casa”, nuovi chiarimenti Ade

8 Aprile 2021

Ok al mantenimento del beneficio “prima casa” in caso di riacquisto di una nuova “prima casa” e di vendita entro l’anno dell’abitazione pre-posseduta, a suo tempo acquistata per un 50% a titolo gratuito, tramite donazione, e per l’altro 50%, a titolo oneroso.

Per mantenere il beneficio va ceduta, entro l’anno dal successivo acquisto, la quota dell’immobile acquistata a titolo oneroso. L’alienazione può avvenire anche a titolo gratuito.

È quanto affermato dall’Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 228 del 2 aprile 2021** ad un contribuente che nel 2003 aveva acquistato l’intera proprietà di un’abitazione, il 50% a titolo gratuito, tramite donazione, e il 50%, a titolo oneroso, beneficiando delle agevolazioni “prima casa” e che nel 2011 dopo aver cambiato Comune di residenza aveva acquistato, sempre come “prima casa” una seconda abitazione, con l’impegno di cedere la prima entro l’anno.

L’istante interrogava l’Agenzia per sapere:

- se fosse possibile alienare entro l’anno solo il 50% dell’immobile pre-posseduto, ovvero la quota acquistata a titolo oneroso, conservando la proprietà del residuo 50%;
- se il 50% dell’immobile pre-posseduto, acquistato a titolo oneroso, potesse essere alienato a titolo gratuito tramite donazione.

Ad entrambi i quesiti l’Agenzia risponde positivamente.

Si ricorda che le condizioni di accesso ai benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%) sono disciplinate dall’art.1, nota II-bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86[1] e riguardano:

- la natura dell’immobile (categoria catastale 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”.

A tal riguardo si ricorda che il comma 4-bis della Nota II-bis consente al contribuente già in possesso di un’abitazione acquistata come “prima casa”, di fruire del beneficio anche per l’acquisto di un nuovo immobile, purché egli si impegni ad alienare l’immobile pre-posseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

Questa norma, precisa l'Agenzia, va coordinata con la disciplina in materia di benefici "prima casa" per i trasferimenti derivanti da successione o donazione, che prevede:

a. l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa nei trasferimenti di proprietà di case di abitazione non di lusso, ove ricorrano i requisiti "prima casa" (art.69, co.3 e 4, della legge 342/2000)[2];
b. la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici "prima casa", considerata la diversità dei presupposti (successione o donazione) che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato (*cfr*. la CM 44/E/2001).

In base a queste premesse, in riferimento al caso prospettato l'Agenzia conclude che il **contribuente non decade dall'agevolazione se cede, anche a titolo gratuito, almeno il 50% dell'immobile pre-posseduto, cioè la quota acquistata a titolo oneroso**.

In merito ai termini entro cui procedere occorre poi ricordare che il recente decreto cd. Milleproroghe DL 183/2020[3] ha prorogato sino al 31 dicembre 2021, la sospensione dei termini ai fini della fruibilità delle agevolazioni "prima casa" che ricominceranno a decorrere dal 1° gennaio 2022.

---

[1] *Cfr*. Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 (estratto).

"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 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) che 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 di cui al presente articolo (…)".

[2] *Cfr*. la C.M. 3/E/2008, in relazione ai benefici fiscali ai trasferimenti per successione e donazione in presenza dei requisiti "prima casa", in base alla quale viene chiarito che «*L'agevolazione c.d. "prima casa" comporta esclusivamente l'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, (…) ai trasferimenti in parola non si applica – come per il passato – l'imposta di registro, bensì l'imposta sulle successioni e donazioni*».

[3] Cfr. ANCE "D.L. Milleproroghe 2021 – Conversione in legge" – ID N. 43881 del 10 marzo 2021.

44267-Risposta n. 228 del 2 aprile 2021.pdfApri