

Normativa e prassi

Prima casa: se il dichiarante mente, anche i coeredi perdono i benefici

15 Marzo 2011

Unico immobile e più successori: il destino dell'agevolazione dipende solo da chi attesta il possesso dei requisiti

Thumbnail
Image not found or type unknown

La **risoluzione n. 33/E** del 15 marzo fornisce chiarimenti sulla decadenza dall'agevolazione fiscale "prima casa", nella particolare ipotesi di successione con un solo immobile e più beneficiari.

L'Agenzia ricorda, inizialmente, la norma che prevede, in caso di successione o donazione, l'applicazione sul trasferimento di proprietà di case non di lusso, delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a patto che sussistano, almeno per un beneficiario, i requisiti e le condizioni previste - dall'articolo 1, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al Tur - per l'acquisto agevolato della prima abitazione (legge 342/2000, articolo 69, comma 3). Il possesso dei requisiti deve risultare nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione (comma 4).

In sostanza, è sufficiente che la dichiarazione di possesso dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" sia resa da almeno uno dei beneficiari: il regime di favore verrà esteso automaticamente agli altri senza necessità di ulteriori dichiarazioni (vedi anche circolare 44/2001).

La normativa vigente, quindi, prevede l'estensione del beneficio, in caso di successione o donazione, anche ai coeredi o donatari che non abbiano i requisiti, essendo sufficiente che siano posseduti dall'erede (o donatario) dichiarante.

Dopo aver delineato il quadro normativo, il documento di prassi chiarisce gli effetti delle eventuali cause di decadenza dall'agevolazione e le relative conseguenze.

Nel caso di falsa dichiarazione, perdono il beneficio sia il dichiarante sia gli altri beneficiari, per inefficacia dell'atto stesso, ma sconta la sanzione solo il primo, colpevole di dichiarazione mendace.

La decadenza dall'imposizione agevolata si estende alla totalità dei beneficiari anche nel caso in cui non avvenga il trasferimento di residenza richiesto dalla norma (entro 18 mesi dall'acquisizione del bene). In questa ipotesi, il recupero dell'imposta, ma anche la relativa sanzione, interesserà per intero e solamente il dichiarante.

Nel caso di rivendita dell'immobile infraquinquennale senza "riacquisto" entro l'anno di un altro immobile da adibire a prima casa, bisogna distinguere a seconda che il bene sia ceduto dal dichiarante o dal coerede.

Nel primo caso, la decadenza dal beneficio è totale, ma a pagare imposta e sanzioni è solo il dichiarante.

Se a vendere è invece un coerede (o donatario), l'agevolazione non si perde, in quanto il coerede (o donatario) non è vincolato dai limiti di tempo - imposti al solo dichiarante - e, quindi, ha agito nell'ambito di un suo diritto.

In sostanza, il comportamento dei coeredi non rileva sul piano fiscale, in quanto i benefici "prima casa" sono legati alla figura del dichiarante.

di

Patrizia De Juliis

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-se-dichiarante-mente-anche-coeredi-perdono-benefici>