

Normativa e prassi

Il bonus prima casa va oltre la fine: deceduto il titolare lo chiede l'erede

26 Aprile 2012

La condizione è che il “secondo” nella catena successoria attesti l'originaria esistenza delle condizioni richieste dalla legge per far valere il diritto al beneficio

Thumbnail
Image not found or type unknown

Le agevolazioni “prima casa” per i trasferimenti di immobili “non di lusso”, derivanti da successioni e donazioni, possono essere richieste, per conto dell'erede deceduto prima di aver presentato la dichiarazione di successione, anche dal successivo chiamato all'eredità, a condizione che in capo a tale soggetto sussistessero, alla data di apertura della successione, i requisiti previsti per fruire del regime di favore.

Questo, in sintesi, il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 40/E**, del 26 aprile, in risposta al quesito di un contribuente che, dovendo presentare le dichiarazioni di successione dei propri genitori, entrambi deceduti a breve distanza di tempo l'uno dall'altro e proprietari, per il 50% ciascuno, di un immobile adibito ad abitazione principale, chiedeva l'applicazione delle suddette agevolazioni, in nome e per conto della madre deceduta, in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Il ragionamento alla base del responso trova un percorso agevole nelle norme.

Per cominciare, l'articolo 69, comma 3, della legge 342/2000 (che estende le agevolazioni prima casa anche ai trasferimenti derivanti da successioni e donazioni) prevede l'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione “non di lusso” e per la costituzione e il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni e donazioni, quando, in capo al beneficiario, ovvero in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste, in materia di acquisto della prima abitazione, dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro.

La sussistenza, al momento del trasferimento dell'immobile, dei suddetti requisiti deve essere attestata dall'interessato con una dichiarazione resa nell'atto di donazione oppure mediante dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli articoli 46 e 47 del Dpr 445/2000, da allegare alla dichiarazione di successione.

Con riferimento al caso in esame, l'Agenzia ha chiarito che il beneficio può essere riconosciuto anche in relazione al trasferimento di casa di abitazione a favore di un erede deceduto prima della presentazione della dichiarazione di successione, a condizione che in capo a tale soggetto sussistessero, alla data di apertura della successione, i requisiti e le condizioni previsti per fruire del regime di favore.

In particolare, in relazione alla prima successione, tale dichiarazione deve essere resa, per conto dell'erede deceduta, dall'interpellante, che risulta il "soggetto interessato" in quanto erede della madre defunta.

Questi, infatti, per quanto riguarda la successione del padre, si pone, rispetto alla madre, quale successivo chiamato all'eredità, ai sensi dell'articolo 479 del codice civile.

In quanto tale, acquista la legittimazione a produrre la dichiarazione di successione per conto del proprio dante causa (la madre) - deceduto senza aver potuto accettare l'eredità e presentare la dichiarazione di successione - e, pertanto, può attestare l'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per far valere il diritto alle agevolazioni, attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa nell'interesse proprio, concernente stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui abbia diretta conoscenza.

di

Lucia Grifoni

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-prima-casa-va-oltre-fine-deceduto-titolare-chiede-lerede>