

Normativa e prassi

Immobile in donazione: benefici bis solo impegnandosi a vendere l'altro

4 Luglio 2017

Per l'appartamento ricevuto a titolo gratuito, è possibile reiterare le agevolazioni prima casa esclusivamente se si aliena quello già acquistato con gli stessi "sconti". Tempo, un anno



L'Agenzia delle Entrate, con la **risoluzione 86/E del 4 luglio 2017**, fornisce chiarimenti in merito alla possibilità di poter godere nuovamente delle agevolazioni riservate alla "prima casa" di abitazione (articolo 69, commi 3 e 4, legge 342/2000) in relazione alla donazione da parte di un genitore, nel caso in cui il contribuente ne abbia già fruito in sede di precedente acquisto - a titolo oneroso - di un immobile abitativo, per il quale ha corrisposto, all'impresa venditrice, l'Iva agevolata al 4% e le

imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

In via generale, la possibilità di reiterare il trattamento fiscale di vantaggio non può essere riconosciuta al contribuente che ne ha già fruito, ancorché in sede di acquisto a titolo oneroso, e che poi acquisisce un altro immobile a titolo gratuito.

Tuttavia, precisa il documento di prassi, il beneficio può essere replicato quando ricorrono i presupposti indicati nel comma 4-bis della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tur, introdotto dalla legge di stabilità 2016.

Avvalendosi di tale disposizione, che ha ampliato l'ambito applicativo del regime di favore, il contribuente, anche se proprietario di un immobile comprato fruendo delle agevolazioni "prima casa", potrà godere nuovamente dello "sconto" fiscale in occasione della stipula dell'atto di donazione, a condizione che in questo sottoscriva l'impegno a vendere entro un anno l'appartamento preposseduto.

Nell'istanza di interpello, il donatario prospetta l'applicazione della tassazione ridotta anche per la casa donatagli dalla madre. A tal fine, richiama la circolare 18/2013, nella quale l'amministrazione finanziaria ha affermato che, nel caso - speculare alla fattispecie ora in esame - di donazione seguita da un successivo acquisto a titolo oneroso, è possibile godere delle agevolazioni "prima casa" anche per il secondo immobile, *"stante la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene agevolato"*.

Il parere dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia, innanzitutto, spiega le motivazioni a supporto di quanto affermato nella circolare richiamata dall'istante: l'acquisto agevolato di un'abitazione a titolo gratuito (articolo 69, commi 3 e 4, della legge 342/2000) non esclude la possibilità di fruire del regime di favore nell'ipotesi di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, in quanto quella norma non è richiamata tra le previsioni agevolative che impediscono la reiterazione del beneficio.

Infatti, la citata nota *Il-bis*, alla lettera c), dispone che le agevolazioni "prima casa" spettano a condizione, tra l'altro, *"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 ovvero di cui"* all'articolo 1 della legge 168/1982; all'articolo 2 del DI 12/1985; all'articolo 3, comma 2, della legge 415/1991; all'articolo 5, commi 2 e 3, dei DI 14/1992, 237/1992 e 293/1992; all'articolo 2, commi 2 e 3, del DI 348/1992; all'articolo 1, commi 2 e 3, del DI 388/1992; all'articolo 1, commi 2 e 3, del DI 455/1992; all'articolo 1, comma 2, del DI 16/1993; all'articolo 16 del DI 155/1993.

Di conseguenza, il soggetto che, a seguito di acquisto a titolo gratuito agevolato, intende fruire dei benefici "prima casa" in sede di successivo ulteriore acquisto a titolo oneroso, si trova nelle condizioni di poter rendere la dichiarazione richiesta dalla lettera c) della nota *Il-bis*).

Diverso è il caso rappresentato nell'istanza, dove un soggetto, che ha già fruito delle agevolazioni in sede di acquisto a titolo oneroso, procede all'acquisto di un nuovo immobile a titolo gratuito.

Infatti, anche per fruire delle agevolazioni previste ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, devono sussistere le condizioni previste dalla nota *Il-bis*), e, dunque, l'agevolazione è preclusa se il contribuente risulta già titolare di un diritto acquisito con le agevolazioni di cui all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tur, ovvero sulla base delle altre disposizioni agevolative richiamate dalla lettera c) della predetta nota.

L'unica *chance* per reiterare i benefici è quella offerta di recente dalla Stabilità 2016 (alienazione

dell'immobile già posseduto entro un anno dalla data dell'atto) che, come chiarito dalla circolare 12/2016, trova applicazione anche per gli acquisti effettuati a titolo gratuito.

Pertanto, il contribuente che ha acquistato un'abitazione a titolo oneroso fruendo delle agevolazioni "prima casa" potrà richiedere nuovamente l'applicazione di quei benefici in sede di acquisizione di un altro immobile a titolo gratuito (donazione o successione), qualora nel relativo atto (o dichiarazione) si impegni a rivendere, entro un anno, l'immobile preposseduto.

di

Sonia Angeli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/immobile-donazione-benefici-bis-solo-impegnandosi-vendere>