

Normativa e prassi

Agevolazioni “prima casa” a chi vende l’immobile ereditato entro un anno

25 Agosto 2021

Tale lasso di tempo è accordato per favorire il contribuente nella sostituzione dell'abitazione agevolata pre-posseduta, in modo tale che questi ne possieda una sola, nello stesso comune



Il contribuente può avvalersi delle agevolazioni “prima casa”, senza incorrere in decadenze e sanzioni, per stipulare un nuovo atto di acquisto agevolato, se possiede un altro immobile nello stesso Comune acquistato con le agevolazioni in sede successoria, a condizione che proceda alla vendita dell'immobile precedentemente pervenutogli per successione dal padre entro un anno

dalla compravendita e il nuovo immobile sia adibito a propria abitazione principale. Questo, in sintesi, il contenuto della **risposta n. 551** del 25 agosto 2021 dell’Agenzia delle entrate.

La richiesta di chiarimenti è pervenuta da un contribuente, coniugato in regime di comunione dei beni, che ha ereditato per la morte del proprio padre, in comunione con il fratello, un immobile di categoria A/2. Al momento della registrazione della successione l’istante chiedeva per sé l'agevolazione “prima casa” relativamente alla quota indivisa, adibendo l’immobile a residenza e abitazione principale. Nel 2020 anche il fratello è deceduto e l’interpellante è divenuto “virtualmente” l'unico proprietario del descritto immobile, per il quale la successione è in corso di registrazione.

In seguito a nuove esigenze familiari il contribuente intende acquistare un nuovo immobile vendendo quello in cui attualmente risiede ma, per esigenze del venditore, non può attendere di

perfezionare la vendita dell'immobile pre-posseduto, né la registrazione della successione del proprio fratello.

A questo punto, il contribuente chiede di conoscere se può usufruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto del nuovo immobile, evitando di incorrere nelle sanzioni previste per la vendita del bene ereditato prima che sia decorso il quinquennio dalla registrazione della successione, ricorrendo alla cosiddetta "vendita infrannuale postuma" contemplata nel caso di pre-possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune di quello che si intende acquistare.

L'istante dichiara che l'immobile nel quale attualmente vive è stato acquistato quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ per successione *mortis causa* fruendo delle agevolazioni di cui all'articolo 69, comma 3, della legge n. 342/2000 e, quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$, sempre per successione *mortis causa*, senza fruire di alcuna agevolazione.

Inoltre il contribuente vuole sapere se può evitare la decadenza e le sanzioni previste nel caso di vendita infraquinquennale della quota della casa pre-posseduta acquistata per successione con le predette agevolazioni, sempre ricorrendo all'istituto della cosiddetta "vendita infrannuale postuma".

L'Agenzia delle entrate per meglio articolare la propria risposta prende in esame la normativa e la prassi sull'argomento, richiamando, innanzitutto, l'**articolo 69**, comma 3, della legge n. 342/2000 che prevede l'applicazione delle tasse ipocatastali in misura fissa per i trasferimenti di case di abitazione non di lusso pervenute per successione o donazione e l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" nel caso in cui uno o più eredi ne possiedano i requisiti. L'interessato, nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione, deve dichiarare il possesso dei requisiti e delle condizioni per beneficiare dell'agevolazione "prima casa".

Al riguardo, con la **circolare n. 207/2000** l'amministrazione finanziaria ha chiarito che il suddetto articolo ha esteso l'agevolazione "prima casa" anche agli immobili trasferiti a titolo gratuito *mortis causa* o *inter vivos*, sia pure per quanto riguarda le sole imposte ipotecarie e catastali.

Proseguendo nella lettura della normativa l'Agenzia ricorda che la Nota II-*bis* dell'**articolo 1** della Tariffa, parte prima, allegata al Tur prevede che si verificano determinate condizioni e che con la **risoluzione n. 86/2010** è stato chiarito che tali requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente per l'applicazione delle aliquote agevolate previste ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. La disposizione ha natura agevolativa e, pertanto, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa a ipotesi non espressamente contemplate.

In merito alla previsione di non possesso di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" prevista dalla Nota citata, l'Agenzia è più volte intervenuta a precisare che l'agevolazione

introdotta con l'articolo 69 della legge n. 342/2000 per l'acquisto a titolo gratuito non preclude la possibilità di fruire, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, dei benefici riservati alla "prima casa", per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato (cfr. [circolare n. 44/2001](#), [circolare n.18/2013](#) e [risoluzione n. 86/2017](#)).

Ripercorrendo le modifiche attuate all'agevolazione dalla legge di stabilità 2016, che consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa" nonostante sia titolare, nel Comune di residenza, di un altro immobile, precedentemente acquistato beneficiando delle stesse agevolazioni, l'Agenzia ha chiarito, con la [circolare n.12/2016](#) prima e con [la risoluzione n. 86/2017](#) poi, che "*La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis) esplica effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa" in sede di successione o donazione*". In sostanza, la nuova disciplina agevolativa riservata alla "prima casa" di abitazione trova applicazione anche per quanto riguarda gli acquisti effettuati a titolo gratuito, dal momento che l'articolo 69, commi 3 e 4, della legge n. 342/2000, rinvia espressamente alle condizioni previste dalla Nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tur.

Infatti, chiarisce l'Agenzia, la finalità della norma introdotta con il comma 4-bis è quella di favorire il contribuente nella sostituzione dell'abitazione agevolata pre-posseduta, concedendo un lasso di tempo di un anno per la vendita dell'immobile da sostituire, in modo tale che al termine dell'anno questi sia titolare, nello stesso comune, di un solo immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa".

In merito alla prima parte del quesito posto l'Agenzia ritiene che il contribuente possa avvalersi delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto della nuova abitazione, nel caso di possesso di un altro immobile situato nello stesso Comune, anche se quest'ultimo sia stato acquistato con le agevolazioni di cui all'articolo 69, comma 3 della legge n. 342/2000, purché proceda alla vendita entro l'anno dell'immobile precedentemente acquistato a titolo gratuito.

Infine, per quanto riguarda il secondo quesito inerente la decadenza e le sanzioni previste dal comma 4, articolo 1 Nota II-bis nel caso in cui l'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" venga venduta prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto agevolato in sede successoria, l'Agenzia ritiene che l'istante non decada da quest'ultima agevolazione.

Pertanto, conclude l'Agenzia, l'istante può usufruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto a titolo oneroso dell'immobile, senza incorrere in decadenze e sanzioni, purché venda l'immobile pervenutogli per successione dal padre entro un anno dalla suddetta compravendita e il nuovo immobile sia adibito a propria abitazione principale.

di

r.fo.

