

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazioni prima casa reiterate nell'acquisto per donazione

di Alessandro Bonuzzi

Il contribuente, che ha **già fruito** delle agevolazioni “**prima casa**” in sede di acquisto a titolo oneroso, può richiedere **nuovamente** l’applicazione del beneficio in occasione dell’acquisto di un **nuovo immobile a titolo gratuito** a condizione che nell’atto di donazione o successione si **impegni** a vendere **entro l’anno** dal nuovo acquisto l’immobile preposseduto.

Lo ha chiarito l’Agenzia delle Entrate nella [risoluzione 86/E di ieri](#).

L’indicazione del Fisco trae origine da un interpello presentato da un contribuente in procinto di ricevere in **donazione** dalla madre un’abitazione e che per tale atto vorrebbe fruire delle agevolazioni “prima casa”.

Il **dubbio**, legato alla possibilità di **fruire** del beneficio fiscale, deriva dal fatto che l’istante, in passato, ne ha **già goduto** in occasione dell’acquisto a titolo oneroso di un immobile abitativo da un’impresa, per il quale ha corrisposto l’Iva agevolata al 4% e le imposte di **registro**, ipotecaria e catastale in misura fissa.

In via preliminare, l’Agenzia ricorda che la disciplina agevolativa riservata alla **prima casa** di abitazione, dettata, ai fini dell’imposta di registro, dalla Nota II-bis) dell’[articolo 1 del D.P.R. 131/1986](#), trova applicazione con riferimento alle **imposte ipotecaria e catastale**, anche per gli **acquisti a titolo gratuito**, in virtù di quanto disposto dall’[articolo 69, commi 3 e 4, della L. 342/2000](#). In particolare, nel rispetto delle condizioni previste dalla norma, il contribuente può avvalersi della possibilità di versare le imposte ipotecaria e catastale nella **misura fissa** per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione, diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, derivanti da **successione o donazione**.

Con la [circolare AdE 44/E/2001](#) è stato chiarito che l’applicazione delle agevolazioni “prima casa” 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; ciò in ragione della “**diversità dei presupposti che legittimano l’acquisto del bene in regime agevolato**”.

Difatti, la **lettera c)** della Nota II-bis), la quale dispone che le agevolazioni “prima casa” spettano a condizione che “*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*” medesime, **non indica**, tra le previsioni agevolative che **impediscono la reiterazione** dell’agevolazione, l’[articolo 69 della L. 342/2000](#). Pertanto, il

soggetto, che ha effettuato un acquisto **a titolo gratuito agevolato**, può fruire di nuovo dei benefici "prima casa" in sede di **acquisto a titolo oneroso**. L'indirizzo è stato, poi, confermato dalla [circolare AdE 18/E/2013](#).

Alla luce di ciò, la risoluzione di ieri afferma che la **possibilità di reiterare** il trattamento agevolativo "prima casa" **non** può essere **riconosciuta**, in linea generale, invece, nel caso in cui il contribuente, che ne ha **già fruito** in sede di acquisto **a titolo oneroso**, proceda all'acquisto di un **nuovo immobile a titolo gratuito**. In effetti, in tale ipotesi, verrebbero meno le **condizioni** indicate nella lettera c) della Nota-II-bis).

L'Agenzia, poi, però fa un ulteriore **sforzo interpretativo** sulla scorta della **novità** introdotta dalla legge di Stabilità per il 2016, in base alla quale il contribuente può fruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un **nuovo immobile**, ancorché risulti già in possesso di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione, tuttavia, che si impegni ad **alienare l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato**.

Sul punto la [circolare AdE 12/E/2016](#) ha chiarito che la **nuova disciplina agevolativa** riservata alla prima casa di abitazione trova applicazione anche con riferimento agli acquisti effettuati **a titolo gratuito**. Pertanto, il contribuente che ha **già acquistato una abitazione a titolo oneroso**, fruendo delle agevolazioni "prima casa", può richiederle **nuovamente** in sede di **successione o donazione**, impegnandosi a **rivendere, entro l'anno** dall'acquisto del nuovo immobile agevolato, **l'immobile preposseduto**.

In conclusione, relativamente al caso oggetto della risoluzione, ne deriva che l'istante, essendo già in possesso di un immobile acquistato a titolo oneroso in via agevolata, **potrà richiedere nuovamente le agevolazioni "prima casa" in occasione della donazione** solo a condizione che **nel relativo atto si impegni a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto**.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)