

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione prima casa salvaguardata con donazione della precedente abitazione

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

TURISMO RURALE: AGRITURISMO, ENOTURISMO E OLEOTURISMO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nel caso di acquisto di immobile con applicazione **dell'agevolazione prima casa**, la cessione per precedente immobile agevolato può avvenire anche con atto a titolo gratuito; inoltre, la frazione di immobile acquisito a titolo gratuito con agevolazione prima casa è **irrilevante in relazione al nuovo acquisto**.

Queste sono le principali indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella [risposta all'istanza di interpello n. 228 del 2 aprile 2021](#).

L'agevolazione prima casa

L'ordinamento offre la possibilità di acquistare, con imposte di trasferimento agevolate (Iva al 4% ovvero registro al 2%), **un solo fabbricato a destinazione abitativa**.

A tal fine occorre verificare e rispettare 4 requisiti, descritti nella nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al **D.P.R. 131/1986**:

- l'abitazione deve essere **non di lusso**, ossia deve essere censita in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;
- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha stabilito, ovvero intenda stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto, la **propria residenza** o, se diverso, in quello in cui egli svolge la propria attività;
- l'acquirente deve dichiarare in atto di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su **altra casa di abitazione nel territorio del comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;

- l'acquirente deve dichiarare in atto di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su **tutto il territorio nazionale**, del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su **altra casa di abitazione** acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge **con le agevolazioni "prima casa"**.

In relazione a tale ultimo requisito, qualora l'agevazione sia già stata fruita per un altro immobile, il contribuente deve dichiarare che il precedente immobile agevolato **sarà ceduto**, secondo quanto previsto dall'[articolo 1, comma 55, L. 208/2015](#), **entro il termine di un anno** dall'acquisto del nuovo immobile.

Tale termine è stato oggetto di una **doppia proroga** disposta dalla **legislazione emergenziale Covid**: inizialmente ad opera dell'[articolo 24 D.L. 23/2020](#) e successivamente con l'[articolo 3, comma 11-quinquies, D.L. 183/2020](#).

Il decorso del termine citato è **transitorientemente sospeso sino al 31 dicembre 2021**, quindi tornerà a decorrere dal **1° gennaio 2022**.

Il caso trattato

Il primo aspetto riguarda la frazione dell'immobile, precedentemente agevolato, che il contribuente deve alienare per **evitare la decadenza dall'agevazione**; nel caso di specie, infatti, l'immobile era stato in parte oggetto di **acquisto a titolo oneroso**, in parte **ricevuto attraverso una donazione**.

Il dubbio riguarda la possibilità di **alienare, entro il termine di un anno, la sola quota del 50% dell'immobile precedentemente agevolato acquistata a titolo oneroso** (quindi, eventualmente, mantenendo il possesso dell'ulteriore 50% ricevuto in donazione), ovvero se sia necessario alienare l'intero immobile in quanto una frazione era stata agevolata.

Sul punto l'Agenzia osserva che l'agevazione prima casa deve essere coordinata con l'[articolo 69, commi 3 e 4, L. 342/2000](#) che consente di beneficiare della medesima agevazione anche con riferimento agli immobili ricevuti da successione o donazione; comunque, come chiarito dalla [circolare 44/E/2001](#), le due disposizioni mantengono una loro **autonomia**.

Nella [circolare 18/E/2013](#), al paragrafo 5.4, si legge infatti che: *"L'agevazione prima casa fruita per l'acquisto di immobili a titolo di donazione non preclude la possibilità di chiedere nuovamente il regime di esenzione in caso di successivo, eventuale acquisto a titolo oneroso di altro immobile (soggetto ad imposta di registro), stante la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene agevolato."*

Come affermato nell'istanza di interpello in commento, questo **vale anche nel caso di quote di**

proprietà sullo stesso immobile, con la conseguenza che nel caso di acquisto di nuovo immobile, per non incorrere nell'ipotesi di decadenza dall'agevolazione prima casa, è necessario alienare almeno il 50% dell'immobile preposseduto, vale a dire **la quota acquistata a titolo oneroso**.

La seconda questione attiene la **modalità** con la quale il contribuente deve "liberarsi" del precedente immobile agevolato, ossia se esso debba essere ceduto in forma onerosa (cessione), ovvero sia anche consentito alienarlo a titolo gratuito (donazione).

Anche con riferimento a tale aspetto l'Agenzia dimostra di recepire un'interpretazione estensiva: l'alienazione del precedente immobile agevolato (come detto almeno il 50% acquistato) **può essere realizzata** sia con **atto a titolo gratuito sia con atto a titolo oneroso**.