

Normativa e prassi

La mezza “prima casa” ricevuta gratis non esclude la ripetizione del bonus

2 Aprile 2021

Unica condizione, per accedere nuovamente all’agevolazione, è che la quota acquistata a titolo oneroso venga trasferita, anche tramite donazione, entro un anno dalla compravendita della nuova abitazione

casa a metà Il diritto acquisito con il *bonus* “prima casa”, nei trasferimenti di proprietà di abitazioni per successione o donazione, non esclude la possibilità di fruire nuovamente del beneficio nel caso di successivo acquisto a titolo oneroso di un’altra casa. Ciò vale anche se il primo acquisto agevolato è avvenuto parzialmente per donazione, a condizione che venga alienata la quota acquistata, con il beneficio, a titolo oneroso entro un anno dall'acquisto. È, in sintesi, quanto afferma l’Agenzia delle entrate con la **risposta n. 228** del 2 aprile 2021.

Il contribuente che ha chiesto lumi, nel 2003, ha acquistato l'intera proprietà di un immobile abitativo: per il 50%, a titolo gratuito, per donazione del padre e per il restante 50%, a titolo oneroso, per acquisto dallo zio. Al momento dell’operazione, l’istante ha beneficiato delle agevolazioni “prima casa”, essendo residente nel comune in cui si trovava l'immobile compravenduto. Nel 2011, lo stesso ha trasferito la propria residenza in un altro comune ove, nel 2020, ha acquistato, a titolo oneroso, un altro immobile a uso abitativo, fruendo delle stesse agevolazioni e impegnandosi (nell'atto di compravendita) a vendere l'immobile preposseduto entro un anno dall'acquisto, termine inoltre sospeso dall’articolo 24 del decreto “Liquidità”.

In sostanza, l’istante chiede se può alienare, entro un anno, la sola quota del 50% dell'immobile preposseduto, acquistata a titolo oneroso, e non l'intera abitazione, conservando così la proprietà del residuo 50% ricevuto per donazione, e se la quota acquistata del 50% dell'immobile preposseduto può essere alienata a titolo gratuito, per donazione.

L’Agenzia chiarisce che le disposizioni agevolative “prima casa” (comma 4-*bis* della Nota Il-*bis*,

posta in calce all'**articolo 1 della Tariffa, parte I**, allegata al Tur) consentono al contribuente di fruire degli sconti in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, anche se risulti già in possesso di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione che lo stesso si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

A questa norma va connessa la legge n. 342/2000, il cui articolo 69, ai commi 3 e 4, prevede la possibilità di beneficiare delle agevolazioni "prima casa" nei trasferimenti di proprietà di case di abitazione, con eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, derivanti da successione o donazione. In particolare, la norma dispone che *"Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate 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] e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o 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 delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"*.

La circolare n. 44/2001, inoltre, ha chiarito che l'applicazione dell'agevolazione non preclude la possibilità, al momento del successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici "prima casa", per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato (cfr anche circolare n. 18/2013 e risoluzione n. 86/2017).

Dunque, la titolarità di un diritto acquisito con l'agevolazione prima casa, nei trasferimenti di proprietà di case di abitazione, con eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, derivanti da successione o donazione, non esclude la possibilità di fruire del regime di favore nell'ipotesi di successivo acquisto a titolo oneroso di un'altra abitazione.

Tale circostanza, secondo l'Agenzia, è valida anche nel caso in esame, nell'ipotesi, ossia, di precedente acquisto di immobile abitativo agevolato, avvenuto parzialmente per donazione, a condizione che venga venduta la quota acquistata a titolo oneroso, entro un anno dall'acquisto.

Pertanto, per evitare la decadenza dall'agevolazione, chiarisce l'Agenzia, l'istante è tenuto ad alienare almeno il 50% dell'immobile preposseduto, cioè la quota acquistata a titolo oneroso.

Riguardo al secondo dubbio sollevato, tale alienazione può essere realizzata sia con atto a titolo gratuito sia con atto a titolo oneroso.

In relazione ai termini per l'adempimento, il periodo di sospensione dei termini per l'agevolazione "prima casa" è stato prorogato al 31 dicembre 2021 e pertanto i termini in corso al 23 febbraio

2020 sono sospesi e ricominceranno dal 1° gennaio 2022 (**articolo 3**, comma 11-*quinquies* del decreto “Milleproroghe”).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/mezza-prima-casa-ricevuta-gratis-non-esclude-ripetizione-del>