

Normativa e prassi

Agevolazioni “prima casa” ammesse in presenza di immobile ereditato

21 Aprile 2021

A patto che il fabbricato acquisito mortis causa venga venduto entro l'anno e che quindi il contribuente, alla fine delle operazioni di compravendita, sarà titolare di un bene solo



La disposizione che consente a un soggetto di fruire delle agevolazioni “prima casa”, nonostante sia titolare, nel Comune di residenza, di un altro immobile precedentemente acquistato con l'applicazione dei benefici, vale anche per l'acquisto di un'abitazione effettuato dal contribuente proprietario di una casa ricevuta in eredità, se quest'ultimo si impegna a rivendere entro l'anno l'immobile che già possiede. È in sintesi la risposta dell'Agenzia **n. 277** del 21 aprile 2021.

L'istante è un notaio incaricato della stipula di un atto di compravendita di un'abitazione sita in un Comune in cui l'acquirente è già proprietario di altro immobile ricevuto in eredità. L'istante chiede quindi se il suo cliente può usufruire ugualmente dei benefici prima casa in virtù della disposizione che

riconosce, *sub condicione*, l'agevolazione prima casa anche nell'ipotesi in cui il contribuente proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto (comma 4-bis della nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tur).

L'Agenzia ritiene condivisibile la soluzione proposta dal notaio istante.

Al riguardo, la stessa Agenzia ricorda che la legge di Stabilità 2016, nell'inserire il nuovo comma 4-bis nella Nota II-bis), della tariffa, parte prima, allegata al Tur, ha ampliato l'ambito applicativo delle agevolazioni prima casa prevedendo che “L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto”.

In sostanza, il contribuente può fruire delle agevolazioni prima casa, nonostante sia titolare, nel Comune di residenza, di un altro immobile, precedentemente acquistato beneficiando delle agevolazioni.

L'Agenzia evidenzia, inoltre, come chiarito anche dalla circolare n. 12/2016 e dalla risoluzione n. 86/2017, che la modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis) vale anche per le agevolazioni prima casa in sede di successione o donazione.

La finalità del legislatore, con il comma 4-bis, infatti, è quella di aiutare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione agevolata preposseduta, concedendo allo stesso un lasso temporale di un anno per la vendita, in considerazione del fatto che, alla fine delle operazioni, egli sarà titolare di un solo immobile.

In conclusione, ricorrendo le altre condizioni previste dalla citata Nota II-bis, il contribuente potrà avvalersi dell'agevolazione prima casa in relazione alla stipula di un nuovo atto di acquisto, anche se possiede un altro immobile nello stesso Comune acquisito a titolo gratuito a seguito di successione, a patto che quest'ultimo sia venduto entro l'anno.

di
r.fo.