

Agevolazione prima casa salvaguardata dalla donazione della precedente abitazione

di [Massimo Pipino](#)

Publicato il 25 Giugno 2021

E' di notevole interesse analizzare a fondo un caso trattato dall'Agenzia Entrate, in materia di agevolazioni fiscali "prima casa" (situazione da non confondersi con quella di "residenza principale") in quanto si inserisce in un acceso dibattito relativo alle possibilità di usufruire delle medesime da parte dei contribuenti in talune particolari situazioni.

Il caso che andiamo ad esaminare riguarda la possibilità di usufruire delle agevolazioni sull'acquisto dell'immobile a condizione che il precedente immobile acquistato con agevolazione sia ceduto a titolo gratuito.

Acquisto di immobile con agevolazione prima casa e donazione del precedente immobile agevolato

Il documento di prassi in esame si riferisce al caso in cui si venga a concretizzare l'acquisto di una unità immobiliare per la quale il contribuente intende usufruire dell'**agevolazione "prima casa"** (**attenzione a non confondere il concetto di "prima casa" con quello di "abitazione principale"**) e la cessione dell'eventuale precedente immobile agevolato avvenga con atto a titolo gratuito (ad esempio "*donazione*").

Tenendo presente che, l'eventuale frazione di immobile acquisito a titolo gratuito con agevolazione "*prima casa*", deve essere ritenuta **irrilevante in relazione al nuovo acquisto**.



Queste sono le principali indicazioni che sono state fornite da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Come noto l'ordinamento attualmente in essere mette a disposizione del contribuente la possibilità di acquistare, con imposte di trasferimento agevolate (IVA al 4%, se l'acquisto avviene da impresa di costruzioni o di ristrutturazione, ovvero registro al 2% se la compravendita avviene tra soggetti privati e, comunque, il venditore non è impresa di costruzioni), **una sola unità immobiliare a destinazione abitativa**.

I requisiti per usufruire dell'agevolazione

A tal fine occorre verificare e rispettare 5 requisiti, indicati nella nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al **D.P.R. n. 131/1986** (*"Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"*):

- l'abitazione acquistata non deve essere classificabile come *"di lusso"*, ossia deve essere classificata in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 (

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento