

Prima casa in eredità: agevolazione su particelle unite di fatto

di [Fabio Balestra](#)

Pubblicato il 15 Marzo 2023

In occasione di una **successione** in cui sono presenti **immobili** capita sovente di dover verificare **se sussistono in capo agli eredi i requisiti** per applicare l'agevolazione prima casa che consente il pagamento di imposte ipotecarie e catastali in misura fissa al posto della misura proporzionale.

Agenzia delle entrate affronta un caso di interesse che consiste in una **successione di un immobile identificato da particelle catastali diverse** ma **prive di autonomia funzionale e reddituale** e dunque individua le condizioni da rispettare al fine di avere garantiti i benefici prima casa per entrambe le particelle suddette.

Agevolazioni prima casa in caso di eredità: le condizioni richieste

L'articolo 69, comma 3, L. n. 342/2000 dispone che le **imposte ipotecaria e catastale** sono applicate nella **misura fissa** per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso 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 dei beneficiari, in capo al almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima casa di cui all'art 1, quinto periodo della tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Vediamo come le agevolazioni prima casa esplicano i loro effetti in caso di eredità.



Le agevolazioni si applicano al ricorrere delle seguenti **condizioni**:

- a. che l'**immobile** sia ubicato nel territorio del **comune** in cui l'acquirente **ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza** o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano (la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acqui

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