Agevolazioni prima casa in caso di eredità: le conseguenze in caso di dichiarazioni mendaci

di Federico Gavioli

Pubblicato il 31 Maggio 2011

vediamo come funzionano le agevolazioni prima casa nel caso di successione: chi ha titolo a goderne ed i casi di revoca delle agevolazioni

La risoluzione n.33 del 15 marzo 2011 dell'Agenzia delle Entrate fornisce importanti chiarimenti sulla decadenza dall'agevolazione fiscale "prima casa", nella particolare ipotesi di successione con un solo immobile e più beneficiari.

La normativa di riferimento

L'art. 69, c. 3, della legge 342/2000 afferma 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 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, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131"*. Il successivo comma 4 stabilisce che l'interessato, nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione, deve altresì dichiarare il possesso dei requisiti e delle condizioni per beneficiare dell'agevolazione 'prima casa', prevedendo l'applicazione della relativa sanzione in caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, in forza del richiamo al comma 4 della nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR n. 131 del 1986.

I requisiti prima casa

La suindicata normativa contenuta nella nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, disciplina le agevolazioni fiscali per l'acquisto della 'prima casa' di abitazione. In particolare i requisiti prima casa ricorrono :

1. se l'immobile non ha caratteristiche di lusso, secondo i criteri indicati nel Decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 agosto 1969;
2. se l'immobile è 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,

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. Nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, le agevolazioni fiscali si applicano se l'immobile è acquisito come 'prima casa' sul territorio italiano;

3. se nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra 'casa di abitazione' nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
4. se nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata, dallo stesso dichiarante o dal coniuge, con le agevolazioni 'prima casa'.

Non è più richiesto, invece, che l'immobile venga di fatto destinato ad abitazione principale dell'acquirente: secondo l'attuale normativa, infatti, tale condizione deve sussistere, onde evitare la decadenza dalle agevolazioni, soltanto in caso di rivendita infraquinquennale dell'immobile 'agevolato' e successivo riacquisto, entro un anno dalla vendita, di altra casa di abitazione.
L'agevolazione 'prima casa' si estende alle pertinenze dell'immobile acquistato in regime agevolato, purché le stesse siano classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria, ed anche se l'acquisto venga effettuato con atto separato. Sul piano applicativo, pertanto, l'agevolazione spetta per non più di una delle seguenti pertinenze:

- cantina o soffitta;
- rimessa o box auto;
- tettoia o posto auto.

Per i cittadini italiani residenti all'estero l'abitazione deve essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale; il requisito della residenza non è richiesto al personale delle Forze armate e di Polizia.
Per poter beneficiare delle agevolazioni 'prima casa' non è necessario che entrambi i coniugi in comunione legale possiedano il requisito della residenza ; infatti un bene acquistato da un coniuge in regime di comunione legale, che abbia o trasferisca la propria residenza nel Comune ove l'immobile agevolato è ubicato, diventa automaticamente di proprietà anche dell'altro coniuge avente diversa residenza, rilevando così la residenza del nucleo familiare e non quella dei singoli coniugi.

Il beneficio per gli eredi

Il legislatore, in relazione alle successioni e donazioni, ha inteso estendere il beneficio anche ai coeredi/donatari non in possesso dei requisiti, dando rilievo, alla circostanza del possesso degli stessi in capo al solo erede/donatario dichiarante. In pratica possono beneficiare dell'agevolazione, per esempio, anche quei coeredi che avevano in precedenza usufruito del beneficio per l'acquisto di altro immobile come prima casa.

Cosa succede in caso di dichiarazione falsa

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Il documento di prassi ministeriale analizza cosa può succedere a soggetti che presentino dichiarazioni mendaci in materia di requisiti 'prima casa'. In ordine al presupposto che la dichiarazione mendace possa essere imputata solo al soggetto che l'ha resa, con la conseguenza che la dichiarazione risulta priva d'efficacia sin dall'origine, i tecnici delle Entrate evidenziano che, poiché è sulla base di tale dichiarazione che è stato concesso il beneficio anche agli altri soggetti interessati, la mendacità della dichiarazione comporta la decadenza non solo in capo al dichiarante, ma anche in capo agli altri coeredi o donatari, mentre la relativa sanzione risulterà applicabile unicamente al beneficiario che si è reso colpevole della dichiarazione mendace.
Allo stesso modo opererà per intero la decadenza dal beneficio, nel caso in cui il dichiarante non trasferisca, entro 18 mesi dall'acquisizione dell'immobile, la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile stesso. L'Agenzia delle Entrate evidenzia, tuttavia, che il recupero dell'imposta, come pure la relativa sanzione, interesserà interamente ed esclusivamente il beneficiario dichiarante, in quanto può ritenersi che l'agevolazione sia sorta inizialmente, ma sia venuta meno successivamente per il mancato rispetto dell'impegno assunto da parte dello stesso dichiarante a trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile.

Cessione del bene eredità con le agevolazioni prima casa

Nelle ipotesi in cui il beneficiario-dichiarante rivenda l'immobile entro 5 anni dall'acquisizione, senza procedere entro un anno all'alienazione del riacquisto di altro immobile da adibire a 'prima casa', per l'Agenzia delle Entrate vi è la decadenza per intero del beneficio, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo al solo dichiarante. Per quanto riguarda, invece, l'ipotesi di rivendita infraquinquennale dell'immobile oggetto dell'agevolazione da parte di un coerede/donatario non dichiarante, i tecnici delle Entrate sono dell'avviso, sulla base di analoghe considerazioni, che ciò non comporti alcuna decadenza dal beneficio neanche in capo al soggetto che ha ceduto l'immobile.

ESEMPIO: nel caso di un erede non dichiarante abbia beneficiato dell'agevolazione, nonostante, al momento della successione, non fosse in possesso dei requisiti per aver già fruito a titolo personale dell'agevolazione prima casa, per quest'ultimo una successiva rivendita infraquinquennale della quota di proprietà è del tutto irrilevante non essendo possibile né perdere né mantenere un requisito che, di fatto, non era richiesto né posseduto *ab origine*.
Gli eredi non dichiaranti, trovandosi ad usufruire dell'agevolazione, senza averlo espressamente richiesto, non rilevano sul piano soggettivo né oggettivo in ordine al mantenimento e alla decadenza di requisiti che non sono mai stati loro richiesti.

L'Agenzia delle Entrate, osserva infine, che per i soggetti indicati nell'esempio descritto, non è tra l'altro neppure possibile optare per una diversa tassazione, in quanto l'agevolazione è concessa dal legislatore, in modo unitario, per il pagamento una tantum delle imposte ipotecarie e catastali sull'atto di trasferimento dell'immobile per successione.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

31 maggio 2011

Federico Gavioli

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D