
Agevolazioni prima casa nei trasferimenti derivanti da successioni e donazioni

di [Maria Benedetto](#)

Pubblicato il 24 Maggio 2012

le agevolazioni prima casa, derivanti da successioni e donazioni, possono essere richieste, per conto dell'erede deceduto, prima di avere presentato la dichiarazione di successione, anche dal successivo chiamato all'eredità, a condizione che, in capo a tale soggetto sussistano, alla data di apertura della successione, i requisiti previsti per fruire delle agevolazioni stesse

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 40/E del 26 Aprile 2012, in risposta ad un interpello di un contribuente, ha chiarito che le agevolazioni che riguardano la prima casa con riferimento ai trasferimenti di immobili "non di lusso", derivanti da successioni e donazioni, possono essere richieste, per conto dell'erede deceduto, prima di avere presentato la dichiarazione di successione, anche dal successivo chiamato all'eredità, a condizione che in capo a tale soggetto sussistevano, alla data di apertura della successione, i requisiti previsti per fruire del regime di favore.

Premessa

La risoluzione n. 40/E nasce dalla risposta ad un interpello posto da un contribuente che, dovendo presentare le dichiarazioni dei propri genitori, entrambi deceduti a breve distanza di tempo l'uno dall'altro, ciascuno proprietario del 50% di un immobile adibito a loro abitazione principale, aveva ipotizzato la possibilità di applicare le agevolazioni previste dall'art. 69, c. 3 della legge 21 novembre 2000 n. 342 anche in nome e per conto della madre deceduta, in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

In particolare, l'interpellante si trovava nella condizione di dover presentare due distinte dichiarazioni di successione, la prima per la successione apertasi con la morte del padre e la seconda per quella apertasi in morte della madre. In tal senso, aveva posto la questione circa la possibilità di chiedere "in nome e per conto della madre", deceduta e già erede del *de cuis*, le agevolazioni previste dall'art. 69, comma 3 della legge 21 novembre 2000, n. 342, consistenti nell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

A tal fine l'interpellante aveva chiesto di poter dichiarare la sussistenza dei requisiti e delle condizioni al momento del trasferimento dell'immobile, tramite un'autocertificazione, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

Le agevolazioni per l'acquisizione della "prima casa"

L'articolo 69 della legge 21 novembre 2000, n. 342, concernente "Misure in materia fiscale" ha, all'epoca, profondamente innovato il regime che regola i tributi dovuti per successione e donazione. In particolare, il citato articolo 69 prevede l'applicazione in **misura fissa** delle **imposte ipotecaria e catastale** per i trasferimenti della proprietà di case di **abitazione non di lusso** e per la costituzione e il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni e 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'art. 1, comma 1, quinto periodo, della Tariffa, Parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR26 aprile 1986, n. 131*".

Come già illustrato prima dalla circolare 207/E del 16 novembre 2000 e, successivamente, chiarito dalla circolare n. 44 del 7 maggio 2001, il contribuente, ricorrendone i requisiti, può avvalersi della possibilità di versare le **imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa** per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti su detti immobili derivanti da successione o donazione.

La circolare del 7 maggio 2001 n. 44 ha chiarito che la volontà di usufruire delle agevolazioni deve essere affermata dal richiedente con una **dichiarazione resa nell'atto di donazione oppure mediante dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, da allegare alla dichiarazione di successione.

Nella dichiarazione deve essere evidenziata la sussistenza, al momento del trasferimento dell'immobile, dei requisiti, previsti per l'acquisto della prima abitazione dalla nota II-bis all'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Si possono verificare varie ipotesi delineate, a titolo esemplificativo, dalla citata circolare n. 44/E:

1. un solo beneficiario e un solo immobile
2. un solo beneficiario e più immobili
3. più beneficiari e un solo immobile
4. più beneficiari e più immobili.

Nell'ipotesi n. 1 non si evidenziano problemi applicativi, in quanto in presenza di tutte le condizioni stabilite dalla norma spetta l'agevolazione.

Con riferimento all'ipotesi n. 2, si rileva che la nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegato al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, prevede espressamente che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la propria residenza oppure vi svolga la propria attività. È quindi palese il riferimento al singolo immobile con la conseguenza che l'agevolazione non può che riferirsi ad una unica unità immobiliare e relative pertinenze.

Sulle rimanenti unità immobiliari pervenute con la stessa donazione o successione devono, invece, essere corrisposte le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, pari rispettivamente al 2% e all'1% del valore dell'immobile.

Il caso individuato al punto n. 3 prevede una pluralità di beneficiari per un solo immobile. Gli effetti della dichiarazione, resa da "almeno uno" dei beneficiari in possesso dei requisiti previsti dalla disposizione normativa, si estendono anche agli altri soggetti ancorché questi non chiedano espressamente l'agevolazione c.d. "prima casa".

Infine, nell'ipotesi di cui al punto 4, si considera una pluralità di beneficiari e di immobili; occorre premettere che la *ratio* della disposizione agevolativa è riconducibile alla volontà di favorire, in capo al contribuente, l'acquisizione della prima abitazione, in analogia alla corrispondente agevolazione in materia di imposta di registro. In entrambe le fattispecie, infatti, è da ritenere che il legislatore intende privilegiare l'acquisto di un solo immobile da parte di un singolo contribuente.

Si ritiene, quindi, che il beneficio in argomento possa essere riconosciuto una sola volta per ciascun beneficiario in relazione all'immobile cui egli faccia riferimento nella dichiarazione resa e allegato alla denuncia di successione; pertanto, l'agevolazione può essere accordata per tanti immobili caduti in successione quanti sono i beneficiari in possesso dei requisiti, purché si costituisca - per mezzo della dichiarazione - una diretta relazione tra il bene ed il soggetto beneficiario dell'agevolazione.

Precisa poi la circolare n. 44/E del 7/5/2001 che l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici previsti dall'articolo 1, comma primo, quinto periodo, tariffa, parte prima, Testo unico dell'imposta di registro, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato.

In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito delle agevolazioni non possono beneficiarne nuovamente, salvo che il trasferimento abbia a oggetto quote dello stesso bene.

L'oggetto dell'agevolazione

Come si è detto, l'agevolazione "prima casa" di cui all'articolo 69, commi 3 e 4, legge 21 novembre 2000, n. 342, concerne, qualora siano «derivanti da successioni o donazioni» e abbiano a oggetto «case di abitazione» «non di lusso»:

1. i trasferimenti della proprietà;
2. la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari.

Pertanto, per quanto riguarda l'ipotesi dei "trasferimenti di proprietà", l'agevolazione è applicabile nei casi di:

- trasferimento (per intero o pro quota) del diritto di "proprietà piena";
- il trasferimento (per intero o pro quota) del diritto di proprietà superficiaria;
- il trasferimento (per intero o pro quota) del diritto di "proprietà nuda".

Per ciò che concerne, invece, i casi di “costituzione o trasferimento di diritti immobiliari”, deve intendersi che tali espressioni concernano i soli “diritti reali” e quindi ricomprendano:

- la costituzione o il trasferimento del diritto di usufrutto;
- la costituzione del diritto di uso;
- la costituzione del diritto di abitazione;
- la costituzione o il trasferimento del diritto di enfiteusi.

Requisiti

- Occorre che si tratti di acquisti della proprietà o del trasferimento di diritti reali immobiliari di case non di lusso ed eventuali pertinenze. L’immobile deve essere classificato nelle categorie tra A1 e A11, escluso A10
- L’immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l’erede ha o stabilisca entro 18 mesi la propria residenza (o sia ubicato nel comune dove l’acquirente svolge la propria attività)
- Il richiedente non deve essere titolare esclusivo o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel comune in cui si trova l’immobile per il quale si richiede l’agevolazione
- Non deve essere titolare, neppure per quote, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lui o dal coniuge con le stesse agevolazioni o con agevolazioni precedenti, in qualsiasi comune.

Pertinenze

L’agevolazione compete allo stesso modo per l’acquisto di beni pertinenziali, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie:

- C/2 cantina o soffitta

- C/6 garage o box
- C/7 tettoia o posto auto.

Decadenza dall'agevolazione

Comporta il recupero dell'imposta nella misura ordinaria e degli interessi, nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30 per cento dell'imposta. Il contribuente decade dai benefici quando:

1. le dichiarazioni previste dalla legge siano false
2. non trasferisce la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile entro 18 mesi
3. venda o doni l'immobile prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data dell'acquisto, a meno che, entro l'anno, non proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Gli effetti dell'agevolazione

L'agevolazione "prima casa" di cui all'articolo 69, commi 3 e 4, legge 21 novembre 2000, n. 342, consiste dunque nell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale «nella misura fissa» in luogo degli "ordinari" importi rispettivamente del 2 (articolo 1 della Tariffa allegata al d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347) e dell'1 per cento (articolo 10, comma 1, d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347).

La risposta dell'Agenzia delle Entrate

Riferendosi al caso proposto dal contribuente, l'Agenzia ha chiarito che il beneficio di cui all'art. 69, comma 3, può essere riconosciuto anche in relazione al trasferimento di casa di abitazione a favore di un erede deceduto prima della presentazione della dichiarazione di successione, se in capo a tale soggetto sussistevano, alla data di apertura della successione, i requisiti e le condizioni previsti per fruire del regime di favore. Nel caso in esame, con riferimento alla prima successione, tale dichiarazione deve essere resa, per conto dell'erede deceduta (la madre), dal sig. TIZIO, che

risulta essere il “soggetto interessato” ovvero l’erede della madre deceduta. In merito alla successione del padre, il sig. TIZIO si pone rispetto alla madre quale successivo chiamato all’eredità ai sensi dell’art. 479 del codice civile; in quanto tale è legittimato a produrre la dichiarazione di successione per conto del proprio dante causa (la madre) , il quale è deceduto senza aver potuto accettare l’eredità e presentare la dichiarazione di successione (Risoluzione 5 novembre 1984, prot. N. 280967).

Pertanto, attraverso una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, ossia una dichiarazione del chiamato all’eredità, resa nell’interesse proprio, concernente stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui si ha diretta conoscenza, l’interpellante può attestare l’esistenza delle condizioni che la legge richiede per far valere il diritto alle agevolazioni di cui all’art. 69, comma 3, della legge n. 342 del 2000.

24 maggio 2012

Maria Benedetto