

AGENZIA DELLE ENTRATE
Divisione Contribuenti
Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non
commerciali

Risposta a interpello n. 551/2021

OGGETTO: E' possibile avvalersi dell'agevolazione prima casa per stipulare un nuovo atto di acquisto agevolato, se si possiede altro immobile nello stesso Comune acquistato con le agevolazioni ex art 69 L 342/00, purché si venda entro 1 anno l'immobile acquisito precedentemente a titolo gratuito

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, coniugato in regime di comunione dei beni, ha ereditato in comunione con il fratello Tizio la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'immobile sito in ..., via .., censito al NCEU di .. Sez. ... - Foglio .. - Mapp. .. - Sub ..- ZC. 1 - Cat. A/2 - Cl. 2, in forza di successione in morte del proprio padre . La predetta successione è stata regolarmente registrata ed in tale sede l'istante chiedeva per sé l'agevolazione prima casa relativamente a detta quota indivisa.

L'istante ha sempre adibito detto immobile a residenza ed abitazione principale propria e della propria famiglia.

A seguito del decesso del fratello, avvenuto il 17 aprile 2020, l'istante è divenuto 'virtualmente' l'unico proprietario del sopra descritto immobile. L'istante fa presente che la successione è in corso di registrazione.

Essendo mutate le esigenze abitative della famiglia, l'istante intende acquistare una altra unità abitativa (già individuata) alienando il predetto immobile ma, per esigenze del venditore, non può attendere di perfezionare la vendita dell'immobile preposseduto né la registrazione della successione del proprio fratello.

Pertanto, al fine di acquistare in regime di agevolazioni prima casa, intende avvalersi della facoltà di cui all'articolo 1, comma 4-bis, della Nota II-bis della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) evitando al contempo di incorrere nelle sanzioni di cui al comma 4 della suddetta Nota II-bis per la vendita del bene ereditato prima che sia spirato il quinquennio dalla registrazione della successione.

Ciò posto, l'istante chiede se sia possibile ricorrere all'istituto della c.d. "vendita infrannuale postuma" di cui al comma 4-bis, dell'articolo 1 della citata Nota II bis, in caso di pre-possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune di quello che si intende acquistare, immobile che il contribuente riferisce di aver acquistato quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ per successione mortis causa fruendo delle agevolazioni di cui all'articolo 69, comma 3, della legge n. 342 del 2000 e, quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$, sempre per successione mortis causa, senza fruire di alcuna agevolazione. Il secondo quesito concerne, inoltre, la possibilità di evitare decadenza e sanzioni di cui al comma 4, art 1 Nota II-bis Tariffa P.1 TUR nel caso di vendita infraquinquennale della quota della casa pre-posseduta acquistata per successione con le agevolazioni di cui all'art. 69 L.



342/2000, sempre ricorrendo all'istituto della c.d. "vendita infrannuale postuma" di cui al comma 4 bis, della citata Nota II bis.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter procedere alla vendita dell'immobile preposseduto dopo aver acquistato il nuovo immobile usufruendo delle agevolazioni 'prima casa', purché tale vendita sia effettuata entro l'anno dal detto acquisto, ai sensi dell'articolo 1, comma 4-bis, della Nota II-bis della Tariffa parte prima, allegata al TUR.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, 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 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 d.P.R. n.131 del 1986.

La circolare n. 207/E del 16 febbraio 2000 ha chiarito che l'articolo 69, comma 3, citato ha esteso l'agevolazione c.d. "prima casa" anche agli immobili trasferiti a titolo gratuito mortis causa o inter vivos, sia pure con riferimento alle sole imposte ipotecarie e catastali.

La Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con d.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) prevede che l'agevolazione "prima casa" sia subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni:

- a) l'immobile deve essere ubicato nel 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;
- b) l'acquirente non deve 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;
- c) l'acquirente non deve essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.



La risoluzione del 20 agosto 2010 n. 86/E ha chiarito che detti requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate previste ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Si ricorda, infatti, che la disposizione in commento ha natura agevolativa e, in quanto tale, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate.

Per quanto riguarda il presupposto della 'novità' di cui alla lettera c) della sopramenzionata Nota (ossia della "impossidenza" di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"), l'amministrazione finanziaria ha precisato, con la circolare del 7 maggio 2001, n. 44 che l'applicazione dell'agevolazione introdotta con il citato articolo 69 della legge n. 342 del 2000 per l'acquisto a titolo gratuito non preclude la possibilità di fruire, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, dei benefici riservati alla "prima casa", per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato.

Tali chiarimenti sono stati successivamente confermati anche con la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013 e la risoluzione n.86/E del 4 luglio 2017.

A tale interpretazione, l'amministrazione è giunta in considerazione della previsione dettata dalla Nota II-bis), che, come noto, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa", in sede di acquisto a titolo oneroso di un'abitazione qualora ricorrano le condizioni prescritte dalla medesima disposizione.

L'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di Stabilità per il 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". Tale disposizione prevede, infatti, 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 particolare, limitatamente alla condizione di cui alla richiamata lettera b), la disposizione, di cui al citato comma 4-bis, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa", nonostante sia titolare, nel Comune di residenza, di un altro immobile, precedentemente acquistato beneficiando delle agevolazioni elencate nella lettera c), della Nota II-bis, dell'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al TUR.

La Circolare 8 aprile 2016, n. 12 (quesito 2.3) e poi la Risoluzione 4 luglio 2017, n. 86/E hanno chiarito in via generale che "La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis) esplica effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa" in sede di successione o donazione".

A tale conclusione si è giunti sulla base della considerazione che la nuova disciplina agevolativa riservata alla "prima casa" di abitazione trova applicazione anche con riferimento agli acquisti effettuati a titolo gratuito, atteso che l'articolo 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342, rinvia espressamente alle condizioni previste dalla Nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Come noto, la finalità della norma introdotta con il comma 4-bis, infatti, è quella di agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione agevolata preposseduta, concedendo un lasso temporale di un anno, per l'alienazione dell'immobile da sostituire.



L'effetto che si produce a seguito dell'applicazione di tale particolare previsione introdotta in materia di sostituzione della "prima casa" è quello comunque di consentire al contribuente al termine dell'anno per l'alienazione la titolarità nello stesso comune di un solo immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa".

Alla luce di quanto premesso, si ritiene, dunque, che ricorrendo le altre condizioni di cui alla Nota II-bis, sia possibile avvalersi dell'agevolazione "prima casa" in relazione alla stipula di un nuovo atto di acquisto agevolato, in caso di possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune, anche qualora quest'ultimo sia stato acquistato con le agevolazioni di cui all'articolo 69, comma 3 della legge n.342 del 2000, sempre a condizione che si proceda, in conformità a quanto previsto dal nuovo comma 4-bis, alla vendita entro l'anno dell'immobile precedentemente acquistato a titolo gratuito.

In relazione al secondo quesito, riguardante la decadenza e le sanzioni previste dal comma 4, art 1 Nota II-bis per il caso in cui l'abitazione acquistata con le agevolazioni 'prima casa' venga venduta prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto agevolato in sede successoria, si ritiene che l'istante non decada da quest'ultima agevolazione, in quanto tale ipotesi di decadenza è disciplinata dal citato comma 4. Diversamente, il contribuente applica nel caso in esame il comma 4 bis dell'articolo 1 Nota II-bis del TUR, che non prevede la descritta ipotesi di decadenza.

In conclusione l'istante può usufruire delle agevolazioni 'prima casa' per l'acquisto a titolo oneroso dell'immobile, senza incorrere in decadenze e sanzioni, a condizione che alieni l'immobile pervenutogli per successione dal padre entro un anno dalla suddetta compravendita e il nuovo immobile sia adibito a propria abitazione principale.

