

Prot. n. 9/C/2019

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 16 Gennaio 2019

Oggetto: **Benefici fiscali “prima casa” ed acquisto per successione – Risposta n.123/2018.**

Riconosciuta l’agevolazione “prima casa” nell’ipotesi di acquisto per successione di un’abitazione non di lusso ed impegno alla cessione, entro un anno, dell’abitazione preposseduta nello stesso Comune, a suo tempo acquistata senza tale beneficio fiscale.

Questo il chiarimento dell’Agenzia delle Entrate nella Risposta n.123 del 21 dicembre 2018, con la quale è stata affrontata un’ipotesi specifica di applicabilità dei cd. benefici “prima casa” all’acquisto di un’abitazione per successione.

In particolare, la fattispecie riguarda un contribuente che ha ereditato un’abitazione non di lusso (**in categoria catastale diversa da A1, A8 ed A9**), ed intende utilizzarla come “prima casa”, fruendo per la prima volta dei relativi benefici fiscali, tenuto conto che è già in possesso di un’altra abitazione non di lusso nello stesso Comune, acquistata senza l’agevolazione (poiché la stessa non era ancora entrata in vigore).

Come noto, i benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2% ed imposte ipocatastali in misura fissa), sono riconosciuti in presenza di requisiti specifici, individuati dalla nota II-bis all’art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Nell’ipotesi di acquisto a titolo gratuito (per successione o donazione) di un’abitazione non di lusso da destinare a “prima casa”, la citata disciplina viene richiamata ai fini dell’applicazione delle imposte ipo-catastali in misura fissa (cfr. l’art.69, co.3 e 4, della legge 342/2000).

Nel caso di specie, l’Agenzia delle Entrate ha verificato la sussistenza dei requisiti richiesti dalla citata nota II-bis, che riguardano:

- la natura “non di lusso” dell’immobile (categoria catastale A diversa da A/1, A/8 e A/9);
- l’ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto;
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;

- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici "prima casa";
- in caso di acquisto di una nuova "prima casa", la cessione dell'abitazione già posseduta (che ha già fruito del beneficio) entro un anno dal nuovo acquisto.

In particolare, anche in caso di acquisto per successione, l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto applicabile la condizione relativa alla vendita dell'abitazione preposseduta entro un anno dalla compravendita della nuova "prima casa", anche se questa non aveva a suo tempo usufruito delle agevolazioni.

Di conseguenza, i benefici "prima casa" (imposte ipo-catastali in misura fissa) sono stati riconosciuti già in fase di acquisto dell'abitazione per successione, fermo restando che, per non incorrere nella decadenza dagli stessi, l'abitazione già posseduta deve essere ceduta entro un anno (che decorre dall'apertura della successione).

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)