Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali

Risposta n. 123

OGGETTO: Applicabilità *delle agevolazioni prima casa ai sensi dell'*articolo 1, comma 4-bis, della Nota II-bis della tariffa parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, in caso di possidenza di altro immobile situato nello stesso Comune non acquistato con le agevolazioni prima casa in quanto acquistato prima *dell'entrata in vigore* delle relative agevolazioni.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione del Dpr 26 aprile 1986, n. 131, è stato esposto il seguente

QUESITO

Nel 1971, la contribuente istante ha acquistato il suo primo ed unico appartamento in Roma (..), richiedendo, nell'atto di acquisto, di avvalersi delle agevolazioni previste dalla Legge 2 luglio 1949 n. 408 ("Legge Tupini") e successive modifiche, ricorrendone le condizioni, tra le quali, il fatto che l'immobile acquistato non poteva qualificarsi come "*casa di abitazione di lusso".*

Inoltre, secondo l'istante, ove l'agevolazione "prima casa" fosse già stata introdotta all'epoca dell'acquisto dell'immobile, quest'ultimo avrebbe certamente consentito di soddisfare le condizioni richieste per usufruire dei benefici previsti dall'art.1, nota II-bis, della Tariffa, parte I, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito, TUR).

L'istante dichiara di aver trasferito e mantenuto la propria residenza nell'immobile acquistato, che, tra l'altro, costituisce, da allora, l'unico e primo immobile

acquistato su tutto il territorio nazionale e l'unico immobile posseduto nel Comune di residenza (Roma).

In data 19 dicembre 2017, è deceduto il padre dell'istante, che aveva la propria residenza in Roma (..).

L'istante precisa che anche questo immobile, per le sue caratteristiche, è considerato "non di lusso".

E' intenzione dell'istante, erede del defunto, trasferirsi nella casa paterna, cedendo il proprio appartamento acquistato nel 1971.

L'istante chiede di conoscere se possa richiedere le agevolazioni "prima casa" in sede di acquisto per successione dell'appartamento ereditato dal padre, con contestuale impegno a provvedere alla cessione, entro un anno, dal decesso del genitore, della sua attuale prima casa acquistata nel 1971.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

L'istante ritiene che l'acquisto, nel 1971, dell'abitazione, attualmente posseduta nel Comune di residenza, non sia ostativo all'applicazione dell'articolo 1, della Nota II bis), comma 4-bis, della Tariffa, Parte prima, allegata TUR, sicché ritiene possibile beneficiare, immediatamente, delle agevolazioni "*prima casa"* (imposta ipotecaria e catastale applicate in misura fissa) in relazione all'immobile ereditato, assumendo, contestualmente, l'impegno a cedere l'immobile acquistato, nel 1971, entro un anno dall'apertura della successione del padre.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, stabilisce che "Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso [ndr. diverse da quelle

appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9] 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, inoltre, che "Le dichiarazioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 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, sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione (..)".

Ne consegue – in base alle citate disposizioni - che la disciplina agevolativa riservata, ai fini dell'imposta di registro, dalla Nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, alla prima casa di abitazione, trova applicazione anche per gli acquisti a titolo gratuito (mortis causa o per donazione) di case di abitazione (diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale. Ciò nonostante il fatto che – come chiarito nella Circolare 21 febbraio 2014, n. 2 – "*per effetto della riformulazione dell'articolo 1 della Tariffa sia stato abrogato il quinto periodo di detta disposizione".*

Ricorrendone i presupposti, quindi, il contribuente può avvalersi della possibilità di versare, in misura fissa, le imposte ipotecaria e catastale.

Per quanto di interesse in questa sede, l'istante intende conoscere se la disposizione di cui al comma 4-bis dell'articolo 1, della Nota II-bis, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR possa trovare applicazione anche nell'ipotesi – ricorrente nella fattispecie prospettata – nella quale l'unico immobile prepossedutо nel Comune di residenza non sia stato acquistato con le agevolazioni "prima casa",

non ancora introdotte all'epoca dell'acquisto, avvenuto nel 1971.

Al riguardo, il citato comma 4-bis della Nota II-bis – di cui il contribuente invòca l'applicazione – prevede 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 mancanza di detta alienazione, *all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4".*

Nel caso di specie, in relazione all'immobile ereditato, il contribuente istante non potrebbe usufruire delle agevolazioni *"prima casa",* in quanto – avendo la titolarità esclusiva dell'immobile acquistato nel 1971 - non soddisfa la condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al TUR, che, come noto, prevede che "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".*

Pertanto, 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 – come chiarito dalla Circolare 13 giugno 2016, n. 27 (paragrafo 3.3) – beneficiando delle agevolazioni elencate nella lettera c), della Nota II-bis, dell'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Ebbene, sia il tenore letterale della norma – in particolare, l'affermazione secondo la quale "(…)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)"* - sia il fatto che la medesima trovi applicazione solo nell'ipotesi in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato beneficiando dell'agevolazione

"prima casa", consentono di ritenere che tale disposizione possa trovare applicazione solo nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nello stesso Comune di residenza, di un solo altro immobile.

Del resto, il riferimento – quale presupposto applicativo della disposizione qui invocata – all'acquisto di immobile, già agevolato, permette di ritenere, ulteriormente, che la condizione di prepossidenza dell'unico immobile debba essere limitata al Comune di residenza dell'acquirente e che l'immobile preposseduto deve, comunque, essere classificato nelle categorie catastali diverse da quelle A1, A8 e A9.

In definitiva, alla luce di tali considerazioni, l'applicazione della disposizione di cui al comma 4-bis, dell'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al TUR, permette al contribuente di derogare temporaneamente (entro l'anno dalla data del secondo acquisto) alla condizione di cui alla lettera b) della citata Nota II-bis, ovvero della prepossidenza di un solo altro immobile "*agevolato"* nello stesso Comune di residenza.

Invero, scopo della norma di cui al citato comma 4-bis è quello di agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione preposseduta, concedendo un lasso temporale, più lungo, per l'alienazione dell'immobile da sostituire.

La norma, dunque, non deroga alla condizione prevista dalla lettera b), ma semplicemente ne posticipa la sua sussistenza entro l'anno dalla data del secondo acquisto, sicché, entro tale termine, l'acquirente deve, comunque, possedere, nel Comune di residenza, un solo immobile acquistato con le agevolazioni "prima *casa"*.

Ciò premesso, si ritiene che tale condizione risulti soddisfatta anche nel caso prospettato dal contribuente, sebbene il primo ed unico immobile preposseduto nel Comune di residenza – in cui si trova anche l'immobile che gli perverrà per successione – non abbia goduto delle agevolazioni prima casa.

Nel caso in esame, infatti, l'istante dichiara che:

– l'immobile preposseduto è stato acquistato nel 1971 e, sin da allora, è stato il suo

primo ed unico appartamento posseduto nel Comune di residenza, non avendo, altresì, acquistato altri immobili su tutto il territorio nazionale;

– l'immobile ereditato si trova nello stesso Comune di residenza;

– entrambi gli immobili sono classificabili catastalmente in categorie diverse da A1, A8 e A9.

Al verificarsi di tali condizioni, l'istante può godere immediatamente – ovvero, senza procedere alla cessione dell'immobile prepossеduto – delle agevolazioni "*prima casa"* sull'immobile ereditato, in quanto la sostituzione, consentita dal comma 4-bis della Nota II-bis, della tariffa, è limitata, anche in questo caso, all'unico immobile prepossеduto nel Comune di residenza e, per effetto della stessa, l'acquirente è in grado di soddisfare, entro l'anno dalla data del secondo acquisto, la condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis citata.

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, deve ritenersi, dunque, che, nel caso rappresentato, l'istante possa richiedere le agevolazioni 'prima casa', ai sensi della novellata Nota II-bis, per l'acquisto dell'immobile pervenuto per successione, ancorché l'unico immobile prepossеduto, ubicato nello stesso Comune di residenza, non sia stato acquistato con le medesime agevolazioni.

Resta fermo che, per poter godere delle agevolazioni in argomento, l'istante dovrà procedere alla vendita della casa prepossеduta entro un anno dalla data del secondo acquisto, che, nel caso di specie, coincide con la data di apertura della successione.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente