

RISOLUZIONE N. 33/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 15 marzo 2011

OGGETTO: Agevolazione prima casa - Successione o donazione con più eredi o donatari

Sono pervenute a questa Direzione richieste di chiarimenti in merito all'ambito applicativo della c.d. "agevolazione prima casa" in presenza di successione o donazione relativa ad un unico immobile con più eredi o donatari beneficiari, con particolare riferimento agli effetti delle eventuali cause di decadenza in relazione alla posizione fiscale dei singoli soggetti interessati.

Al riguardo, si premette che l'art. 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 DPR n. 131 del 1986. Il legislatore, invero, in relazione alle successioni e donazioni, ha inteso estendere il beneficio anche ai coeredi/donatari non in possesso dei requisiti, dando rilievo, come sopra accennato, alla circostanza del possesso degli stessi in capo al solo erede/donatario dichiarante. Ciò vuol dire, ad esempio, che possono beneficiare dell'agevolazione anche quei coeredi che avevano in precedenza usufruito del beneficio per l'acquisto di altro immobile come prima casa.

Tanto premesso, occorre ora valutare con riguardo a quali soggetti si possa parlare di dichiarazione mendace o di decadenza dal beneficio e quali siano le relative conseguenze.

In ordine alla prima questione è evidente che la mendacità della dichiarazione possa essere imputata solo al soggetto che l'ha resa, con la conseguenza che la dichiarazione risulta priva di efficacia sin dall'origine. Tuttavia, 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.

Analogamente opererà per intero la decadenza dal beneficio, nel caso in cui il dichiarante non trasferisca, entro diciotto mesi dall'acquisizione dell'immobile, la residenza nel comune in cui è sito l'immobile stesso. Tuttavia, 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.

Le stesse considerazioni vanno fatte per l'ipotesi in cui il beneficiario-dichiarante rivenda l'immobile entro cinque anni dall'acquisizione, senza procedere entro un anno dall'alienazione al riacquisto di altro immobile da adibire a "prima casa". Anche in questo caso, si avrà 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 si ritiene, sulla base di analoghe considerazioni, che ciò non comporti alcuna decadenza dal beneficio neanche in capo al soggetto che ha ceduto l'immobile.

A titolo esemplificativo, si ponga il caso di un coerede/donatario che abbia beneficiato dell'agevolazione, nonostante, al momento della successione/donazione, non fosse in possesso dei requisiti per aver già fruito a titolo personale dell'agevolazione prima casa.

Appare evidente come, in questa ipotesi, una successiva rivendita infraquinquennale della quota di proprietà sia del tutto irrilevante non essendo possibile né perdere né mantenere un requisito che, di fatto, non era richiesto né posseduto *ab origine*.

Pertanto, i coeredi/donatari 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. Peraltro, ai medesimi soggetti, non è data la possibilità di 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.

* * *

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.

IL DIRETTORE CENTRALE