

Le unità contigue

Il caso dell'abitazione risultante da più particelle di diversa intestazione è diverso da quello dell'acquisto di unità immobiliari contigue: in quest'ultima ipotesi, il beneficio prima casa è concesso per l'acquisto di entrambe le unità immobiliari (in contemporanea o una dopo l'altra), ma con precisazione che si deve trattare di unità immobiliari che poi il contribuente deve materialmente unire senza che

però ne risulti un'unità immobiliare dotata delle caratteristiche di quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 o A/9 (vi è poi l'annoso problema se debba seguire anche un tempestivo accatastamento: in tal senso, l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 113/2020 e nelle istruzioni di compilazione della dichiarazione di successione di cui al provvedimento n. 728796/2019; e, in senso

contrario la Cassazione nella decisione 11322/2020)

L'assenza di autonomia

Nell'ipotesi, invece, dell'abitazione costituita da due particelle catastali di distinta titolarità, «unite di fatto» ai fini fiscali, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale, l'agevolazione prima casa compete senza che si debba poi far luogo alla "fusione" delle diverse particelle di cui l'abitazione si compone

Bonus prima casa all'erede con più particelle unite di fatto

Immobili

L'agevolazione può essere riconosciuta su abitazione e pertinenze

Angelo Busani

L'agevolazione prima casa nella successione ereditaria è fruibile anche nel caso di trasmissione, per l'intero o per quote di comproprietà, di un'abitazione raffigurata in Catasto con più particelle, intestate a diversi soggetti (uno dei quali sia il defunto), ma singolarmente prive di autonomia funzionale e perciò riunite di fatto ai soli fini fiscali. Alla stessa conclusione si giunge per le pertinenze dell'abitazione che siano pur esse catastalmente costitu-

ite da una pluralità di particelle di diversa intestazione ma unite di fatto a fini fiscali.

Questa affermazione dell'agenzia delle Entrate, contenuta nella risposta a interpello 155 del 24 gennaio 2023, è priva di precedenti ed è utile per il sereno utilizzo del beneficio fiscale (sia per le successioni ereditarie che per le compravendite) in quelle situazioni nelle quali, in fatto, vi sia un'unica unità immobiliare ma, in diritto, essa risulti da un'aggregazione di diverse particelle, ciascuna intestata a un diverso soggetto (questa procedura di accatastamento è contemplata nella circolare 13 giugno 2016, n. 27).

In sostanza, l'interpretazione liberale dell'Agenzia produce il risultato che se una casa è la sommatrice di fatto di una particella intestata a Tizio e una intestata a Caio, quando Tizio vende o muo-

re, la trasmissione all'avente causa può beneficiare dell'agevolazione prima casa, ricorrendone i presupposti.

Ancora, se si tratta di una successione ereditaria che comprende una pluralità di abitazioni (costituite da più particelle di diversa intestazione e unite di fatto) e una pluralità di eredi, ciascuno di essi può chiedere l'agevolazione prima casa per una di tali abitazioni, con la risultanza che l'intero valore imponibile oggetto di trasmissione (e, quindi, anche quello riferibile ad altri coeredi) viene sottratto alla tassazione ordinaria. L'agevolazione prima casa per donazioni e successioni abbatte alla misura fissa le imposte ipotecaria e catastale (quella inerente alle compravendite diminuisce l'imposta di registro dal 9 al 2 per cento e l'Iva dal 10 al 4 per cento).