

Successioni e donazioni. Se non c'è rivendita

Stop allo sconto a chi ha comprato la «prima casa»

Chi acquista la “prima casa” con compravendita può beneficiare della relativa agevolazione fiscale (imposta di registro al 2% o Iva al 4%) anche se è proprietario (in altro Comune) di un’abitazione acquisita per donazione o successione ereditaria utilizzando l’agevolazione “prima casa” che la legge concede agli acquisti a titolo gratuito (abbattimento a 200 euro ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale, senza incidere sull’imposta di successione-donazione). **Non viceversa:** chi sia proprietario (in altro Comune o nello stesso Comune) di un’abitazione a seguito di un contratto di compravendita per il quale sia stata domandata l’agevolazione “prima casa”, non può acquisire un’altra casa, per successione o donazione, con l’agevolazione “prima casa” disposta per gli acquisti a titolo gratuito.

Parziale soddisfazione: chi acquista, con donazione, una “prima casa” avendo già beneficiato dell’agevolazione per un precedente acquisto a titolo oneroso, **ha tempo un anno** dopo la donazione per alienare la casa precedentemente acquistata con atto a titolo oneroso. Non deve, cioè, necessariamente venderla prima del nuovo rogito. Questo quanto l’agenzia delle Entrate afferma nella risoluzione n. 86/E del 4 luglio 2017.

Il puzzle che è necessario comporre quando si incrociano l’agevolazione “prima casa” propria degli acquisti gratuiti (successioni e donazioni) e quella concessa negli acquisti a titolo oneroso presuppone di sapere che:

- la legge agevolativa degli acquisti onerosi (contenuta nell’articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al dpr 131/1986) non pone il precedente acquisto agevolato a titolo gratuito tra le situazioni al cui ricorrere l’agevolazione dell’acquisto oneroso non si rende concedibile (in sostanza, se ho beneficiato della “prima casa” in una precedente donazione, ora posso comprare con l’agevolazione “prima casa”, in diverso Comune, un’altra abitazione);

- la legge agevolativa degli acquisti a titolo gratuito (la legge 342/2000, articolo 69) impedisce il beneficio fiscale a chi sia già proprietario di altra abitazione acquistata a titolo oneroso avvalendosi dell’agevolazione “prima casa” (se quindi sono proprietario di una abitazione comprata con l’agevolazione “prima casa” non posso ottenere l’agevolazione “prima casa” quando ricevo una donazione o una eredità).

In quest’ultimo caso, se è prevista la donazione di un’abitazione, non resta che pensare a una alienazione della casa “**preposseduta**”. Fino al 31 dicembre 2015, questa alienazione doveva necessariamente intervenire prima del nuovo acquisto a titolo gratuito. Invece, dal 1° gennaio 2016, con la novità normativa (legge 208/2015, articolo 1, comma 55), è possibile che l’alienazione della casa preposseduta avvenga entro un anno dal nuovo acquisto; quindi, in vista di tale alienazione, si può beneficiare del bonus “prima casa” anche se nel patrimonio dell’acquirente sia ancora presente un bene acquisito con il beneficio fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

BLOCCO A SENSO

UNICO La legge vieta il bonus sulla casa ereditata quando se ne possiede già una ma lo permette se, avendo ereditato una prima casa, ne viene comprata un’altra