

Non scatta il bonus prima casa per la rinuncia al diritto di abitazione

Immobili

Gli atti a titolo gratuito non rientrano nell'agevolazione

Le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura proporzionale

Angelo Busani

La rinuncia a titolo gratuito al diritto di abitazione deve essere tassata, oltre che con l'imposta di donazione, con le imposte ipotecaria e catastale e le rispettive aliquote del 2 e dell'1%, da appli-

care al valore del diritto rinunciato. Non si può applicare l'agevolazione prima casa e così degradare alla misura fissa le imposte proporzionali.

Così afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 525 del 26 ottobre 2022, ove è stato preso in esame il caso di un contribuente che, a seguito del decesso della moglie, aveva conseguito il diritto di abitazione ex lege (articolo 540 del Codice civile) sulla casa già adibita a residenza coniugale ed ereditata per quote eguali dalla figlia della defunta e dal coniuge superstiti.

Costui, accingendosi all'acquisto di una nuova abitazione, ha dunque domandato se la rinuncia alla quota del 50 per cento del diritto di abitazione gravante sulla quota di proprietà ere-

ditata dalla figlia potesse avere l'effetto di consentirgli di avvalersi dell'agevolazione prima casa e quale fosse il carico impositivo di questa rinuncia.

Le Entrate hanno dunque avallato l'operazione. Ed è interessante notare che non una sola parola è stata spesa sul punto se si potesse interpretare l'ipotizzata "manovra" come elusiva dei presupposti che la legge stabilisce per l'avvalimento dell'agevolazione prima casa, a conferma della piena legittimità di queste operazioni che spesso i privati pongono in essere per conformare ad hoc la loro situazione patrimoniale, in modo da potersi presentare idonei ad avvalersi di un beneficio fiscale.

Peraltro, sancendo che alla rinuncia di un diritto reale a titolo gratuito si applicano le imposte

ipotecaria e catastale in misura proporzionale, le Entrate – come sopra osservato – hanno negato a tale fattispecie l'applicabilità dell'agevolazione prima casa (sempre che in capo al beneficiario della rinuncia – nel caso concreto, la figlia del rinunciante – ne sussistano i presupposti): viene infatti letta restrittivamente la norma di cui all'articolo 69, legge 342/2000, recante l'agevolazione prima casa per i trasferimenti immobiliari «derivanti da successioni o donazioni» la quale non viene ritenuta estensibile (affermazione già espressa nelle circolari 3/E/2008 e 18/E/2013) agli «atti a titolo gratuito» e alla costituzione di vincoli di destinazione nonostante che si tratti di fattispecie alle quali si applica l'imposta di donazione.