

Anche la prima casa avuta per successione si può rivendere entro l'anno per «liberare» l'agevolazione

 Norme&Tributi Plus Fisco | 21 APRILE 2021 | Angelo Busani

L'agevolazione "prima casa" può essere ottenuta dal contribuente che procede all'acquisto di un'abitazione essendo già proprietario di altra casa ubicata nel medesimo Comune e acquistata per successione ereditaria, in relazione alla quale, nella relativa dichiarazione di successione, sia stata domandata l'agevolazione "prima casa"; il tutto a condizione che l'abitazione acquisita per eredità sia alienata entro un anno dal giorno del nuovo acquisto agevolato.

Lo si legge nella risposta a interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 277 del 21 aprile 2021. Sia quando un'abitazione è oggetto di un contratto di donazione, sia quando è oggetto di una trasmissione per causa di morte, può essere domandata l'agevolazione "prima casa" al fine di ridurre alla misura fissa le imposte ipotecaria e catastale, altrimenti da calcolare con la complessiva aliquota del 2 per cento.

L'ottenimento di questa agevolazione di cui ci si può avvalere per gli acquisti a titolo gratuito non impedisce di beneficiare, se in seguito si effettua l'acquisto di una casa a titolo oneroso (ubicata in un Comune diverso da quello ove è sita la casa acquistata a titolo gratuito), dell'agevolazione "prima casa", al fine, questa volta, di abbattere al 2% l'aliquota dell'imposta di registro (altrimenti applicabile nella misura del 9%) oppure al 4% l'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto (altrimenti applicabile nella misura del 10%).

Se invece la casa oggetto di acquisto a titolo oneroso è ubicata nel medesimo Comune ove è sita la casa acquistata a titolo gratuito, l'agevolazione "prima casa" per l'acquisto a titolo oneroso non può essere conseguita: non per aver già beneficiato dell'agevolazione "prima casa" in sede di acquisto a titolo gratuito, ma perché dell'agevolazione "prima casa" non può beneficiare chi sia già proprietario di altra casa nel medesimo Comune (indipendentemente dal fatto che essa sia stata acquistata con o senza l'agevolazione "prima casa").

C'è però una possibile soluzione (che l'Agenzia, dunque, riconosce nella risposta 277/2021), vale a dire l'alienazione della casa acquistata a titolo gratuito entro un anno decorrente dalla data del nuovo acquisto a titolo oneroso. Beninteso, questa alienazione nell'anno successivo è una strategia che può essere utilizzata solo nel caso che l'acquisto gratuito nel medesimo Comune abbia beneficiato dell'agevolazione "prima casa".

Se invece il contribuente abbia la proprietà di una casa nel medesimo Comune, acquisita a titolo gratuito, ma senza l'agevolazione "prima casa", non c'è la possibilità dell'alienazione nell'anno successivo al nuovo acquisto. Se si vuole avere l'agevolazione in questo nuovo acquisto, altro non resta che procedere a una vendita preventiva della casa acquistata a titolo gratuito rispetto alla data del nuovo acquisto a titolo oneroso.