

Capitale sociale 50.000,00 i.v.
Sede Legale: Milano 20121, Piazza S. Angelo 1
Tel.:+39.02.54123457 - +39.02.65560922

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Agevolazione prima casa riconosciuta anche con la vendita del 50% della ex prima casa

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, con la risposta 2.4.2021 n. 228, l'Agenzia delle Entrate ha esaminato **il caso del contribuente che intenda acquistare una nuova "prima casa"**, ma sia già titolare di un'abitazione acquistata: i) **al 50% a titolo oneroso**, con l'agevolazione "prima casa" di cui alla Nota II-bis allegata al DPR 131/86; ii) **al 50% a titolo gratuito**, per donazione, **con l'agevolazione "prima casa"** di cui all'art. 69 della L. 342/2000. In questa ipotesi, per accedere all'agevolazione **prima casa sul nuovo acquisto a titolo oneroso** (come consentito dal comma 4-bis nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86), è **sufficiente alienare, entro 1 anno dal nuovo acquisto agevolato, la quota del 50% della "ex prima casa" acquistata a titolo oneroso** con il beneficio, mentre non è necessario alienare **anche l'ulteriore quota del 50% della "ex prima casa"** acquistato per donazione. Infatti, come già chiarito nella circ. Agenzia delle Entrate 44/2001, **l'applicazione dell'agevolazione "prima casa"** in sede di acquisto per successione o donazione (ai sensi dell'art. 69 co. 3 della L. 342/2000), **non impedisce di usufruire dell'agevolazione prima casa** in relazione al **successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione**.

Premessa

La risposta ad interpello 2.4.2021 n. 228 dell'Agenzia delle Entrate **esamina il caso del contribuente** che voglia acquistare **una nuova "prima casa"**, pur essendo già titolare di un'abitazione acquistata:

- ➔ **al 50% a titolo oneroso, con l'agevolazione "prima casa"** di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86;
- ➔ **al 50% a titolo gratuito**, per donazione, **con l'agevolazione "prima casa"** di cui all'art. 69 della L. 342/2000.

Rivendita della "ex prima casa" entro 1 anno

Va ricordato, innanzitutto, che l'art. 1 co. 55 della L. 208/2015, inserendo il co. 4-bis nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, ha previsto **la possibilità di applicare il beneficio**

"prima casa" anche quando l'acquirente sia titolare, al momento del nuovo acquisto, di un'altra abitazione già acquistata con l'agevolazione, **purché la "vecchia" prima casa** venga alienata entro un anno dalla data dell'atto di acquisto della nuova "prima casa". In **caso di mancata alienazione entro un anno**, si verifica la decadenza dal beneficio.

Osserva

Avvalendosi di tale disciplina, nel caso di specie, **il contribuente aveva**, nel 2020, **acquistato una nuova abitazione con il beneficio "prima casa"**, pur essendo ancora titolare dell'abitazione acquistata nel 2003 con il beneficio (in parte a titolo gratuito ed in parte a titolo oneroso, come sopra illustrato), **impegnandosi ad alienare**, entro un anno, **la "ex prima casa"**.

A tal proposito, **il contribuente si rivolgeva**, però, all'Agenzia delle Entrate **per comprendere se**, al fine di conservare **il beneficio sull'ultimo acquisto**, fosse sufficiente alienare la quota della "ex prima casa" acquistata a titolo oneroso, ovvero **se fosse necessario alienare anche la quota acquistata** a titolo gratuito.

Agevolazione prima casa per l'acquisto gratuito

L'Agenzia delle Entrate ricorda che **l'agevolazione "prima casa"**:

- ➔ per **gli acquisti a titolo oneroso** (disciplinata dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86), **consente di applicare l'IVA o l'imposta di registro in misura ridotta**, in presenza di determinate condizioni;
- ➔ per **gli acquisti per successione e donazione** (disciplinata dall'art. 69 co. 3 e 4 della L. 342/2000), consente di applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, ma non incide sull'imposta sulle successioni e donazioni.

Osserva

Come chiarito già in passato nella circ. Agenzia delle Entrate 7.5.2001 n. 44, **l'applicazione dell'agevolazione "prima casa"** (ex art. 69 co. 3 della L. 342/2000), **per l'acquisto di un immobile per successione o donazione**, non impedisce di usufruire dell'agevolazione prima casa in relazione al successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, atteso che l'art. 69 co. 3 della L. 342/2000 **non è compreso nell'elenco delle norme la cui applicazione preclude di usufruire "nuovamente" del beneficio** a norma della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 e **stante la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene agevolato**.

Ciò comporta che, nel caso di specie, **il "vecchio" acquisto agevolato a titolo gratuito del 50% della "ex prima casa"** non è preclusivo del nuovo acquisto a titolo oneroso con il beneficio.

Alienazione della sola quota immobiliare acquistata a titolo oneroso

In conclusione, l'Agenzia afferma che, **ai fini del soddisfacimento della condizione** richiesta dal co. 4 della Nota II-bis, **consistente nell'alienazione**, entro un anno, della ex prima casa, **è necessario alienare solo la quota dell'abitazione acquistata a titolo oneroso**, atteso che la titolarità del restante 50%, in quanto acquistato a titolo gratuito (seppur con i benefici previsti dall'art. 69 della L.342/2000), **non preclude il nuovo acquisto agevolato a titolo oneroso**.

Osserva

Inoltre, **rispondendo all'ulteriore quesito dell'istante**, l'Agenzia afferma che l'alienazione della "ex prima casa" può **avvenire tanto a titolo oneroso quanto a titolo gratuito**.

Sospensione dei termini per l'agevolazione prima casa

L'Amministrazione finanziaria ricorda, infine, che **i termini in materia di agevolazione prima casa sono stati sospesi**, dall'art. 24 del DL 23/2020, come da ultimo modificato dall'art. 3 co. 11-quinquies del DL 183/2020, dal 23.2.2020 al 31.12.2021.

Osserva

Nel caso di specie, pertanto, **il termine di un anno per l'alienazione del 50% della "ex prima casa"** ha cominciato **a decorrere il 27.1.2020** (data del nuovo acquisto agevolato), ma è risultato sospeso a **partire dal 23.2.2020 e ricomincerà a decorrere l'1.1.2022**.

Come sempre lo studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti .

CSA International Consulting Srl

Milano, 11 Maggio 2021

Copyright© La Lente sul Fisco