

Normativa e prassi

## Agevolazioni prima casa all'erede sull'immobile già in comproprietà

**Non risulta preclusivo il fatto che prima del decesso del marito, la moglie ne avesse il possesso in comunione con il *de cuius*, in quanto con la morte tale regime si estingue**



Nel caso in cui per effetto della successione, il coniuge quale unico erede diviene pieno proprietario di più immobili, siti nello stesso comune, in precedenza posseduti in comproprietà con il coniuge deceduto, può fruire dell'agevolazione '*prima casa*', ai sensi dell'articolo 69, comma 3, della legge 342/2000, in relazione all'acquisto di uno dei predetti immobili. Non risulta preclusiva alla fruizione dell'agevolazione la circostanza che prima del decesso del coniuge, il contribuente possedesse detti immobili in comproprietà con il *de cuius*, in quanto con la morte il regime della comunione viene meno.

Questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate, con la [risoluzione 126/E](#) del 17 ottobre 2017, in risposta a un interpello proposto da un contribuente riguardo all'applicazione dell'agevolazione '*prima casa*' per le quote di uno degli immobili caduti in successione alla morte del coniuge.

In particolare, la fattispecie riguarda un unico erede testamentario che possedeva in comunione con il coniuge tre immobili abitativi siti nello stesso comune.

Per effetto della successione, la quota parte dei predetti immobili appartenenti al coniuge defunto venivano devolute all'erede istante, il quale non aveva mai fruito delle agevolazioni '*prima casa*'.

L'Agenzia, in via preliminare, richiama le disposizioni contenute nell'articolo 69, della legge 342/2000, che prevede, al comma 3, l'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione '*non di lusso*' e per la costituzione e il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni e donazioni.

Dette imposte fisse si applicano quando in capo al beneficiario, ovvero in caso di pluralità di beneficiari in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (legge 131/1986).

Il rinvio effettuato dal comma 3 alle case di abitazioni '*non di lusso*', precisa l'Agenzia, deve essere inteso – dopo le modifiche normative apportate dall'articolo 10, Dlgs 23/2011, all'articolo 1 della tariffa, parte prima del Tur – riferito alle case di abitazione diverse da quelle appartenenti

alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cfr circolare 2/2014).

Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 69, le dichiarazioni di cui alla nota *II-bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione.

L'Agenzia ricorda quanto già chiarito con circolare 207/2000, ovvero che l'interessato, per poter beneficiare dell'agevolazione, deve rendere la dichiarazione della sussistenza delle seguenti condizioni:

- di avere la residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare o di volerla stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.

La sussistenza in capo al beneficiario di tutte le condizioni sopra richiamate deve riferirsi al momento del trasferimento, che si realizza con l'apertura della successione.

Dunque, nella fattispecie in cui, per effetto della successione, l'erede diviene pieno proprietario di tre immobili siti nello stesso comune, in precedenza posseduti in comunione con il coniuge defunto, lo stesso può chiedere l'applicazione delle agevolazioni '*prima casa*', ai sensi del citato articolo 69, consistenti nell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa, in relazione all'acquisto di uno dei tre immobili.

A parere dell'Agenzia delle entrate non risulta preclusiva alla fruizione dell'agevolazione in parola, la circostanza che, prima del decesso, l'erede possedesse detti immobili in comunione con il coniuge, in quanto con la morte del *de cuius* viene meno il regime di comunione.

Come affermato dalla Corte di cassazione, infatti, la morte del coniuge determina lo scioglimento del matrimonio, ovvero il verificarsi di una causa di scioglimento della comunione (cfr sentenza, 13760/2015).

Cessato, dunque, il regime di comunione sugli immobili per effetto della morte del coniuge, il contribuente si trova nelle condizioni di poter dichiarare di non essere titolare in comunione con il coniuge di diritti sui predetti immobili.

Non appare preclusiva neanche la circostanza che, per effetto della successione, il contribuente divenga proprietario esclusivo di detti immobili, in quanto la dichiarazione da rendere deve essere riferita a immobili diversi da quelli che, proprio per successione, vengono acquistati.

In sostanza, la dichiarazione non deve tenere conto di quei beni o quote degli stessi che vengono acquistati con la successione.

Ferma restando la sussistenza delle condizioni previste dalla citata nota *II-bis*, l'erede unico può, dunque, invocare le agevolazioni '*prima casa*'.

Tuttavia, precisa l'Agenzia, l'agevolazione può essere richiesta solo per l'acquisto di uno degli immobili caduti in successione, come a suo tempo precisato con la circolare 44/2001.

Sulle rimanenti unità immobiliari, pervenute con la stessa successione, devono, quindi, essere corrisposte le imposte ipotecaria e catastale nella ordinaria misura proporzionale.

**Lucia Grifoni**

*pubblicato Martedì 17 Ottobre 2017*

---