

La Posta

## Prima casa: reiterazione delle agevolazioni



Chi ha già beneficiato delle agevolazioni prima casa in sede di acquisto a titolo oneroso di un immobile e acquista un nuovo immobile a titolo gratuito (successione o donazione), può nuovamente fruire dei benefici?

Paolo R.

La disciplina di favore relativa alla “prima casa” di abitazione (nota *II-bis*, articolo 1, Tariffa, Parte prima, allegata al Dpr 131/1986) trova applicazione, con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale, anche per gli acquisti a titolo gratuito (articolo 69, commi 3 e 4, legge 342/2000). In presenza di tutti i presupposti richiesti dalla legge, infatti, è possibile versare le imposte ipotecaria e

catastale nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione (diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e per la costituzione o il trasferimento di diritti su detti immobili derivanti da successione o donazione. L’applicazione dell’agevolazione per l’acquisto a titolo gratuito non preclude la possibilità di fruire, in caso di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, dei benefici “prima casa” (cfr [circolare n. 44/E](#) del 7 maggio 2001, paragrafo 1, e [circolare n. 18/E](#) del 29 maggio 2013, paragrafo 5.4). Tuttavia, la possibilità di reiterare il trattamento agevolativo non può essere riconosciuta, nel diverso caso in cui il contribuente, che ha già fruito delle agevolazioni “prima casa” in sede di acquisto a titolo oneroso, proceda all’acquisto di un nuovo immobile a titolo gratuito. Infatti, per poter beneficiare delle agevolazioni previste, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, dall’[articolo 69](#), commi 3 e 4, legge 342/2000, devono sussistere le condizioni previste dalla [nota II-bis](#), e, dunque, in linea generale, l’agevolazione risulta preclusa nel caso in cui il contribuente risulti già titolare di un diritto acquisito con i benefici in esame, salvo che non ricorrano i presupposti per l’applicabilità della previsione dettata dal comma *4-bis* della medesima nota. Tale ultima disposizione, infatti, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni “prima casa” in relazione all’acquisto di un nuovo immobile, ancorché risulti già in possesso di altra abitazione acquistata con i benefici, a condizione, tuttavia, che si impegni ad alienare l’immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. La norma trova applicazione anche con riferimento agli acquisti effettuati a titolo gratuito (cfr [circolare n. 12/E](#) dell’8 aprile 2016, quesito 2.3). Pertanto, il contribuente che ha già acquistato un’abitazione a titolo oneroso fruendo delle agevolazioni “prima casa” potrà richiederle nuovamente in sede di successione o donazione, impegnandosi a rivendere, entro l’anno dall’acquisto del nuovo immobile agevolato, l’immobile preposseduto (cfr [risoluzione n. 86/E](#) del 4 luglio 2017).

**risponde**

**Gennaro Napolitano**

pubblicato Martedì, 10 Ottobre 2017

