

DIRITTO DI FAMIGLIA E SUCCESSIONI

Agevolazioni prima casa per l'immobile ereditato già in comproprietà

di Redazione

Il contribuente che, per effetto della **successione**, diviene pieno proprietario di tre immobili, in precedenza posseduti in **comproprietà** con il coniuge defunto, può fruire delle **agevolazioni "prima casa"** previste dall'[articolo 69 della L. 342/2000](#) – con applicazione in **misura fissa** delle imposte **ipotecaria** e **catastale** – in relazione all'acquisto delle quote di **uno dei tre immobili**.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione 126/E di ieri](#).

Nel caso oggetto del documento di prassi, il soggetto istante, la signora XXX, residente in YYY, era l'**unicaerede testamentaria** del defunto marito, con il quale possedeva in comproprietà tre immobili abitativi siti in YYY. Per effetto della **successione**, le quote degli immobili appartenenti al coniuge defunto si sono trasferite alla signora.

Quest'ultima, attraverso la presentazione dell'interpello, desiderava conoscere se era possibile – **non avendone mai beneficiato** – fruire delle agevolazioni "prima casa", ai sensi dell'[articolo 69, comma 3, della L. 342/2000](#), per le quote di uno degli immobili caduti in successione.

Va ricordato che tale norma prevede 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 o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, 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"**.

La **risoluzione** di ieri, dopo aver precisato che:

- la nozione di **abitazione non di lusso** deve essere riferita alle case di abitazione diverse da quelle appartenenti alle categorie **catastali A/1, A/8 e A/9**;
- per poter beneficiare dell'agevolazione, l'interessato, all'**apertura** della successione, deve **dichiarare**:

1. di avere la **residenza** nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare o di volerla stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto;
2. 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;
3. 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;

ha affermato che, nel caso prospettato, il coniuge superstite **può fruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto delle quote di uno dei tre immobili.**

Non è, infatti, preclusivo alla fruizione dell'agevolazione il fatto che prima del decesso la signora fosse comproprietaria con il coniuge degli immobili; ciò in quanto, con la morte del marito, il **regime di comunione viene meno**. Ne consegue che la contribuente si trova nelle condizioni di **poter dichiarare di non essere titolare in comunione con il coniuge di diritti sugli immobili.**

Allo stesso tempo non rileva la circostanza che, per effetto della successione, la signora ne divenga **proprietaria esclusiva**; difatti, la dichiarazione che deve essere resa dalla contribuente deve essere riferita ad immobili **diversi** da quelli che vengono acquistati con la successione.

In chiusura, atteso che l'agevolazione in questione può trovare applicazione soltanto per una unità immobiliare, viene specificato che per le **due rimanenti abitazioni** pervenute con la stessa successione sono, invece, dovute le imposte ipotecaria e catastale in **misura proporzionale**, pari rispettivamente al 2 e all'1% del valore dell'immobile.

Articolo tratto da ["Euroconferencenews"](#)

