

Prima casa: se c'è un erede o un donatario che ha i requisiti, agevolazione anche per gli altri eredi o donatari.

Scritto da: [Avv. Raffaella De Vico](#)

Data: 19 Marzo 2011

Con la Risoluzione n. 33 del 15 marzo 2011, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito all'applicazione dell'agevolazione per la prima casa in caso di successione o donazione relativa ad un unico immobile con più eredi o più donatari beneficiari.

L'Agenzia ha ricordato quanto disposto dall'articolo 69, comma 3, della Legge 21 novembre 2000, n. 342, secondo il quale le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa ai trasferimenti della proprietà di abitazioni non di lusso ed ai trasferimenti o alle costituzioni di diritti immobiliari sulle medesime abitazioni, derivanti da successioni o donazioni, quando in capo al beneficiario, o in caso di più eredi o più donatari, in capo ad almeno uno di essi, sussistono i requisiti e le condizioni previsti per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa".

Il beneficiario deve indicare nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione il possesso delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni per la prima casa.

La normativa, quindi, prevede l'estensione del beneficio anche ai coeredi o agli altri donatari non in possesso dei requisiti, se è in possesso dei requisiti l'erede o il donatario dichiarante.

L'Agenzia ha precisato che, in caso di dichiarazione mendace, si ha la decadenza dai benefici "prima casa" non solo per il dichiarante, ma anche per gli altri eredi o donatari. La sanzione per la dichiarazione mendace verrà applicata, però, solo al soggetto che ha effettuato la dichiarazione medesima.

Allo stesso modo si ha la decadenza per intero del beneficio, nel caso in cui il dichiarante non trasferisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la residenza nel comune nel quale è situato l'immobile. La sanzione ed il recupero dell'imposta riguarderanno, invece, solo il soggetto beneficiario dichiarante che non ha effettuato il trasferimento della residenza.

Ancora, la decadenza dal beneficio opererà per intero se il beneficiario dichiarante rivende l'immobile entro cinque anni dall'acquisto senza provvedere entro un anno al riacquisto di altro immobile da adibire a prima casa. Anche in questo caso, il recupero dell'imposta e la sanzione riguarderanno esclusivamente il dichiarante.

Se, invece, a rivendere l'immobile prima che siano decorsi i cinque anni è uno dei beneficiari diverso dal dichiarante, non si ha decadenza dal beneficio, e ciò neanche per il beneficiario che ha effettuato l'alienazione.

a cura dell'Avv. Raffaella De Vico.

Maggiori informazioni e approfondimenti sistematici ed esaurienti inviati direttamente alla vostra mail, acquisti la [circolare informativa fiscale](#)