

## PRIMA CASA - ACQUISTO DA PARTE DI MINORE - BASE IMPONIBILE

Si chiede di verificare se “in caso di acquisto di immobile con agevolazioni prima casa di registro da parte di un minore sia possibile assoggettare all’aliquota del 3 per cento la base imponibile costituita dall’intera piena proprietà (nonostante la necessaria sussistenza dell’usufrutto legale dei genitori) o sia necessario limitare l’applicazione dell’aliquota agevolata al solo valore della nuda proprietà per la necessaria sussistenza dell’usufrutto legale dei genitori di cui all’art.324 c.c. (potendo eventualmente non ricorrere i presupposti dell’agevolazione in capo ai genitori titolari dell’usufrutto legale)”.

Al riguardo occorre premettere le conclusioni cui è giunta la dottrina civilistica argomentando circa il carattere di inseparabilità dell’usufrutto legale rispetto al bene al quale inerisce. Osservano gli Autori che “quando un bene entra nel patrimonio del figlio minore non si hanno due acquisti contemporanei, separati e paralleli, uno della nuda proprietà del bene e uno dell’usufrutto da parte dei genitori, ma il figlio acquista la piena proprietà del bene e a seguito di ciò i genitori acquistano l’usufrutto legale sul bene” (Così Santarcangelo, *La volontaria giurisdizione*, vol. II, Milano, 2003, 2° ed., 163; cfr. Cicu, *La filiazione*, in Tratt. Dir. Civ. diretto da Vassalli, III, 2, 1, Torino, 1969, 342). In altri termini, l’acquisto del diritto di usufrutto sul bene di proprietà del figlio avviene *ex lege*, non già a titolo derivativo dal terzo dante causa (pertanto l’acquisto del bene deve essere trascritto contro il venditore e a favore del minore, indicando il trasferimento della piena proprietà).

Sempre muovendo dal carattere di inseparabilità la dottrina afferma l’impossibilità dei genitori di trasferire autonomamente a terzi il diritto di usufrutto legale, né rinunziarvi, in quanto come esso si acquista per legge quando il figlio acquista la proprietà del bene, così si perde per legge quando il figlio perde tale proprietà.

Da quanto sopra premesso dobbiamo concludere che agli effetti dell’applicazione della nota II bis allegata all’art.1 della tariffa parte prima del testo unico dell’imposta di registro (d.p.r. n.131/1986) le dichiarazioni utili per il regime fiscale della cd. agevolazione prima casa dovranno essere rese avuto riguardo unicamente alla condizione del minore e l’aliquota troverà applicazione con riferimento alla piena proprietà (in termini generali sull’ammissibilità del regime agevolativo per gli acquisti da parte del minore si rinvia a Circ. n.38/E del 2005; cfr. anche Circ. n.1/1994, cap.1, par.4, punto 5).

Per completezza si ricorda che la Cassazione nella sentenza 10196/1999, confermando la precedente pronuncia n.10247/1994, ha chiarito che i requisiti per l’accesso alla cd. agevolazione prima casa vanno verificati in capo al minore e pertanto è irrilevante, ad esempio, la proprietà di altre abitazioni nel comune da parte dei genitori (in argomento, anche per la relativa formula, si rinvia a Ianniello – Montesano, *Le agevolazioni per l’acquisto della prima casa*, Milano, 2002, 193, spec. 199).

Valeria Mastroiacovo