

Risposta n. 27/2025

OGGETTO: Agevolazione "prima casa" – donazione abitazione pre posseduta con clausola di premorienza.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* fa presente di voler acquistare un immobile abitativo, fruendo dell'agevolazione c.d. "*prima casa*", disciplinata dalla Nota II-*bis*, all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 ("*Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*").

L'*Istante* è già proprietario di un'abitazione acquistata fruendo della stessa agevolazione "*prima casa*", sita in un altro Comune, ove risiede.

Prima di procedere al nuovo acquisto, l'*Istante* intende donare alla madre l'abitazione posseduta, con apposizione di una condizione "*si praemoriar*".

L'atto di donazione alla madre, stipulato in data xxxx e prodotto dall'*Istante* in sede di integrazione documentale, stabilisce agli articoli 2 ("*EFFETTI- PATTI SPECIALI*") e 3 ("*CONSEGNA*") che «*Gli effetti del presente atto decorrono tra le parti dalla data odierna [...]. Per espressa e concorde volontà delle parti, gli effetti della presente donazione si intendono risolutivamente condizionati alla premorienza della signora [...] rispetto al donante [...] e non anche dei suoi discendenti [...]. Le parti dichiarano che l'immobile ceduto viene consegnato alla parte donataria alla sottoscrizione del presente atto*».

Premesso quanto sopra, l'*Istante* chiede di conoscere se la stipula del citato atto di donazione in favore della madre, con l'apposizione della suddetta clausola, soddisfi il requisito di cui alla lettera c) della citata Nota II-bis (di non essere, al momento dell'acquisto, proprietario di altro immobile acquistato fruendo dell'agevolazione in esame).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che la stipula dell'atto di donazione in favore della madre con la citata condizione di premorienza soddisfi il requisito di cui alla lettera c) della Nota II-bis, in quanto «*detta donazione ha comunque l'effetto di spogliare immediatamente il donante della proprietà dell'immobile [...] consentendogli così di rendere la dichiarazione richiesta alla lettera c) dell'art. 1, nota II bis, sopra citato*».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'agevolazione "*prima casa*" è disciplinata dalla Nota II-*bis* posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito "*TUR*"). Ai sensi della citata Nota II-*bis*, per fruire dell'agevolazione in esame, devono ricorrere le seguenti condizioni:

«a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza [...];

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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 di cui al presente articolo [...].».

Ai sensi dell'articolo 791 ("*Condizione di reversibilità*") del codice civile, *«Il donante può stipulare la reversibilità delle cose donate, sia per il caso di premorienza del solo donatario, sia per il caso di premorienza del donatario e dei suoi discendenti [...]. Non si fa luogo a reversibilità che a beneficio del solo donante. Il patto a favore di altri si considera non apposto».*

Per effetto della suddetta condizione di reversibilità, il bene donato rientra nel patrimonio del donante all'avverarsi della condizione di premorienza del donatario, o del donatario e dei suoi discendenti.

Ai sensi del successivo articolo 792 ("*Effetti della reversibilità*") comma 1, del citato codice civile, «*Il patto di reversibilità produce l'effetto di risolvere tutte le alienazioni dei beni donati e di farli ritornare al donante liberi da ogni peso o ipoteca [...]»*.

Pertanto, il donatario diviene proprietario del bene, ma al suo decesso il bene rientra nel patrimonio del donante libero da gravami, salvo eccezioni.

Nel caso in esame, quindi, l'*Istante* dona alla madre la titolarità dell'abitazione acquistata con l'agevolazione "*prima casa*", inserendo nell'atto la suddetta condizione risolutiva di premorienza.

Come dichiarato dall'*Istante*, tale donazione precede in nuovo acquisto dell'immobile, al fine di soddisfare il requisito di non possidenza di altro immobile acquistato con l'agevolazione in parola, di cui alla citata lettera *c)* della Nota II-*bis*.

Ne consegue, che l'*Istante*, fermo restando il possesso degli altri requisiti e delle condizioni previste dalla citata Nota II-*bis*, non risultando titolare al momento dell'acquisto di altra abitazione agevolata, soddisfa il citato requisito di cui alla lettera *c)* della citata Nota II-*bis*.

La donazione è, infatti, immediatamente efficace, realizzando il trasferimento della titolarità dell'immobile alla madre donataria al momento della stipula dell'atto.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, ed esula, altresì, da ogni valutazione circa fatti e/o circostanze non rappresentate nell'istanza e riscontrabili nella eventuale sede di accertamento.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)