

Risposta n. 145/2026

OGGETTO: Agevolazione "prima casa" ai fini delle imposte ipotecaria e catastale. Modalità di richiesta dell'agevolazione "prima casa", nella dichiarazione di successione, relativamente a un unico fabbricato abitativo con pertinenze, catastalmente suddiviso in due particelle, non riunibili, in quanto insistenti su due comuni diversi. Articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342

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

QUESITO

I Signori *Istanti*, in qualità di eredi, in merito all'applicazione dell'agevolazione "*prima casa*" relativamente a un fabbricato pervenuto loro per successione ereditaria, espongono quanto segue:

- il *de cuius* è deceduto in data xxxx, lasciando in eredità alla moglie e ai tre figli (gli *Istanti*) un immobile abitativo situato in Y;

- il fabbricato è costituito da *"un'unica unità abitativa e da due garage pertinenziali, ma risulta catastalmente suddiviso in due particelle edilizie, ricadenti in due distinti comuni catastali"*;

- due degli *Istanti* hanno la propria residenza e dimora abituale nella suddetta abitazione;

- in fase di predisposizione della dichiarazione di successione, il notaio incaricato ha evidenziato che *"pur trattandosi di un unico fabbricato utilizzato come abitazione principale [...], la sua ubicazione su due particelle edilizie appartenenti a diversi comuni catastali comporterebbe - per ragioni tecniche/pratiche nell'inserimento dei relativi dati - l'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" soltanto su una delle due particelle edilizie. Ne conseguirebbe che la seconda particella edilizia dovrebbe essere assoggettata all'imposta di successione, all'imposta ipotecaria e catastale con il regime fiscale previsto per le seconde case, determinando un significativo aggravio fiscale"*.

Premesso quanto sopra, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione in esame, gli *Istanti* chiedono di conoscere se *"sia possibile, nella dichiarazione di successione, indicare l'unica unità abitativa con una rendita catastale determinata come somma delle rendite risultanti da due certificati catastali, trattandosi di un solo immobile utilizzato come abitazione principale dalla moglie del defunto e avente pertinenze connesse, potendo in questo modo usufruire della agevolazione "prima casa" sull'intero fabbricato, cioè su tutte e due le particelle edilizie"*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Gli *Istanti* fanno presente che, da informazioni assunte presso l'ufficio del Catasto territorialmente competente, *"è stato confermato che non è possibile procedere all'accorpamento catastale delle due particelle, trovandosi in comuni catastali differenti"*.

In questo contesto, gli *Istanti* richiamano la risposta a interpello fornita, in data zzzz, dalla Direzione provinciale competente, su istanza a suo tempo presentata dal *de cuius*, concernente l'applicazione della deduzione per *"abitazione principale"* nel quadro "RB" della dichiarazione dei redditi. Nella suddetta risposta, riguardante il medesimo immobile, situato al confine tra i citati due comuni, si è affermato che il *"contribuente possa fruire della deduzione per abitazione principale e relative pertinenze:*

- *indicando l'unica unità abitativa su un solo rigo del quadro RB, con codice 1 - abitazione principale, assumendo come rendita catastale la somma delle rendite risultanti dai due certificati catastali;*

- *indicando i due garage pertinenziali con codice 5 - pertinenza dell'abitazione principale, ciascuno su righe distinti, utilizzando le rispettive rendite catastali risultanti dalla somma delle rendite delle due particelle"*.

Sulla base di tali principi, gli *Istanti* - al fine di applicare le agevolazioni *"prima casa"* per l'intero immobile, unitariamente considerato, in sede di presentazione della dichiarazione di successione - propongono di indicare nella dichiarazione la suddetta unità abitativa con una rendita catastale data dalla somma delle rendite risultanti dai due certificati catastali, trattandosi di un unico immobile utilizzato come abitazione principale dalla moglie del defunto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si premette, preliminarmente, che il presente parere esclude ogni valutazione in merito alla sussistenza in capo agli eredi dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa "prima casa", di cui alla Nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, richiamato dall'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342.

Ai sensi del citato articolo 69, comma 3, della legge n. 342 del 2000, *«Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa 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 dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».*

Si precisa che il rinvio effettuato alle case di abitazione «non di lusso» deve essere riferito alle case di abitazione diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cfr. circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014).

Il medesimo articolo 69, al successivo comma 4, dispone che *«le dichiarazioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, [...] sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione».*

Come chiarito con la circolare n. 44/E del 7 maggio 2001, *"Nella dichiarazione deve essere evidenziata la sussistenza, al momento del trasferimento dell'immobile, dei requisiti, previsti per l'acquisto della prima abitazione dalla nota II-bis) all'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131"*.

L'agevolazione fiscale in esame, consistente nell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa, trova applicazione anche in relazione agli immobili pertinenziali (*cfr.* circolare n. 38/E del 12 agosto 2005).

Al riguardo, con la risoluzione n. 265/E del 26 giugno 2008 si chiarisce che *"In base alla disposizione recata dalla nota II-bis), posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del Testo Unico dell'imposta di Registro [...] le agevolazioni cd "prima casa" spettano anche alle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 che siano destinate a pertinenza della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, limitatamente ad una per ciascuna delle predette categorie catastali"*.

In relazione al quesito proposto, concernente le modalità di individuazione nella dichiarazione di successione del suddetto immobile ai fini dell'applicazione dell'agevolazione *"prima casa"* - come evidenziato dagli *Istanti* - poiché le suddette particelle ricadono in due distinti comuni catastali, ai sensi della normativa vigente (*cfr.* l'articolo 1 del Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e il decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142), non risulta possibile procedere alla loro fusione catastale, in quanto le operazioni di accorpamento sono ammesse esclusivamente per unità immobiliari appartenenti al medesimo Comune catastale.

Ciò posto, si richiamano, al riguardo, i chiarimenti forniti nella risposta a interpello n. 155 del 24 gennaio 2023, relativamente a una richiesta di agevolazione per l'acquisto di una unità abitativa costituita da due particelle catastali distinte, che non potevano essere fuse catastalmente per diversa intestazione.

Con tale risposta si chiarisce che, *"in presenza di tutte le condizioni [...], l'istante potrà richiedere l'agevolazione "prima casa" [...] anche se lo stesso [n.d.r. immobile] risulti formalmente costituito da due particelle catastali (con distinta titolarità), a condizione che le stesse risultino "unite di fatto" ai fini fiscali, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale, nel puntuale rispetto della procedura delineata nella circolare 13 giugno 2016, n. 27.*

A tal fine, infatti, occorre che di tale situazione risulti evidenza negli archivi catastali; il citato documento di prassi precisa che «L'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"».

Si fa presente, in ogni caso, che l'immobile costituito dalle particelle catastali unite di fatto ai fini fiscali deve in ogni caso costituire una casa di abitazione diversa da quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (cfr: circolare 12 agosto 2005, n. 38/E al paragrafo 3.4, seppure con riferimento all'acquisto di immobili contigui).

Tali considerazioni valgono anche con riferimento alle pertinenze, composte da più particelle senza autonomia funzionale e reddituale e perciò riunite di fatto ai fini

fiscali, fermo restando il rispetto della richiamata procedura (cfr. circolare n. 27 del 2016, cit.)".

Da tale risposta emerge il principio che l'agevolazione "*prima casa*" è applicabile anche quando l'unità abitativa è formalmente costituita da due distinte particelle catastali, non riunibili catastalmente, a condizione che le stesse siano state "*unite di fatto ai fini fiscali*", con apposita pratica catastale, in quanto prive di "*autonomia funzionale e reddituale*".

L'unione di fatto delle particelle in Catasto, valida ai soli effetti fiscali, deve essere effettuata seguendo la procedura descritta nella richiamata circolare n. 27/E del 2016, paragrafo 1.7 ("*Accatastamento unico e unione di fatto ai fini fiscali*").

Con tale circolare si precisa, in particolare, che "*non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni [...]*".

In linea con tali chiarimenti, si ritiene che, nella fattispecie in esame, in presenza di un unico fabbricato abitativo (di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9), suddiviso in due particelle, non riunibili catastalmente, insistenti su due comuni catastali diversi, sia

possibile richiedere l'agevolazione "*prima casa*", ai sensi del citato articolo 69, comma 3, della legge n. 342 del 2000, per l'intero immobile pervenuto per successione e per una sola delle due pertinenze di categoria C/6 caduta in successione.

Ciò, a condizione che siano effettuati gli adempimenti catastali sopra delineati per procedere all'unione di fatto ai fini fiscali delle due particelle e che sia rispettato il possesso dei requisiti normativamente previsti per la fruizione del beneficio "*prima casa*".

Considerata, infine, la particolarità della fattispecie in esame, al fine di assolvere all'adempimento dichiarativo ai fini successori, si ritiene che gli *Istanti* possano presentare la dichiarazione di successione in forma cartacea, utilizzando il "Mod.4", entro dodici mesi dalla data di apertura della successione presso il competente ufficio dell'Agenzia delle entrate ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni", approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, articolo 31).

In tal modo, sarà possibile indicare tutte le particelle catastali relative agli immobili in questione, compresi nell'attivo ereditario e la dichiarazione risulterebbe completa (articolo 32, comma 2, d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 346).

Con il citato "Mod.4" cartaceo è, pertanto, possibile acquisire i due immobili ubicati in comuni diversi indicando per entrambi il tipo immobile "*prima casa*" e mettendo solo su uno di essi la "P" nel campo agevolazione della quota di devoluzione. La nota di trascrizione andrà poi compilata per ciascun immobile con i propri dati catastali.

Entro 30 giorni dalla registrazione della dichiarazione di successione, inoltre, dovrà essere presentata la richiesta di voltura degli immobili presso i competenti uffici provinciali-Territorio dell'Agenzia.

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**