



Direzione Regionale del Veneto

Ufficio Fiscalita' generale

Venezia, 2 MAR 2006

FAVALORO ANTONIO  
VIA POSTUMIA N. 128/C  
31038 PAESE (TV)

Prot. n. 907-6145/2006

**OGGETTO: Interpello 907-52/2006-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.**

**FAVALORO ANTONIO  
Codice Fiscale FVLNTN63R17F8390  
Istanza presentata il 13/02/2006**

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione del DPR n. 131 del 1986, è stato esposto il seguente

#### QUESITO

Il notaio Favarolo Antonio fa presente che a seguito dell'apertura della successione in morte di [REDACTED] cadeva in successione, tra l'altro, un immobile, censito catastalmente alla [REDACTED] per il quale gli eredi (coniuge e tre figli) chiedevano, in sede di presentazione della denuncia presentata il 22/11/2005 e classificata al n. [REDACTED], di avvalersi dell'agevolazione fiscale "prima casa".

Gli eredi intendono procedere alla divisione convenzionale dell'asse ereditario, per effetto della quale saranno attribuiti al coniuge, sig. [REDACTED], solo denaro e titoli di credito per un valore complessivo non eccedente comunque la quota di 1/3 spettante alla stessa, quindi senza che si attribuisca alcun conguaglio ai sensi dell'art.

34 del D.P.R. n. 131/86, fermo restando il diritto di abitazione ex art. 540 c.c.

A tal riguardo, l'interpellante notaio chiede se la divisione in discorso, nelle modalità

innanzi descritte, possa determinare per la sig.ra [redacted] la decadenza dal beneficio fiscale con recupero dell'imposta complementare di registro, ipocatastale nonché la relativa sanzione del 30% ed interessi.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che il coniuge superstite non incorra nella decadenza dal beneficio fiscale "prima casa", posto che l'atto di divisione ha natura dichiarativa e non traslativa del diritto relativo all'immobile, sul quale il coniuge continua ad essere titolare del diritto di abitazione ex art. 540, comma 2, del c.c. in base al quale poteva potenzialmente essere chiesta l'agevolazione prima casa.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Questa Direzione osserva che in tema di agevolazione tributaria "prima casa", quando si eredita una casa di abitazione non di lusso è sufficiente che almeno uno degli eredi possieda i requisiti previsti per usufruire dell'agevolazione prima casa di cui alla nota II -bis dell'art. 1 della Tariffa -Parte Prima- allegata al D.P.R. n. 131/86.

La citata nota dispone peraltro al punto 4 che : "In caso...di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione del 30% delle stesse imposte".

Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dalla vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni ne acquisti un altro da adibire ad abitazione principale.

Nel caso prospettato gli eredi (coniuge superstite e tre figli) intendono procedere alla divisione dell'immobile caduto in successione nel mese di marzo 2005 per il quale

hanno richiesto, in sede di presentazione della denuncia di successione i benefici prima casa, assegnando alla madre denaro e titoli di credito pari alla quota di diritto, quindi senza che si attribuisca alcun conguaglio ex art. 34 del D.P.R. n. 131/86.

La problematica concerne pertanto la possibilità di ritenere decaduta dal ~~beneficio~~ fiscale "prima casa" la madre che, a seguito dell'atto di divisione, non sarebbe più titolare del diritto di proprietà sulla quota dell'immobile caduto in successione, continuando comunque ad essere titolare del diritto di abitazione ex art. 540 c.c. A tal riguardo questa Direzione osserva che, anche per prassi consolidata (ris. n. 165 del 23/10/2001; n. 240092 del 30/03/1991; n. 5026 del 16/12/1975), l'atto di divisione configura un negozio patrimoniale avente natura dichiarativa, pertanto nel caso prospettato, si ritiene che l'agevolazione non possa essere revocata, in quanto la norma agevolatrice sulla prima casa subordina la decadenza ad un successivo atto traslativo (oneroso o gratuito) dell'immobile agevolato che, non appare configurato dal negozio giuridico che gli eredi intendono porre in essere.

Resta inteso che nella dichiarazione di successione (peraltro non allegata all'istanza) il denaro ed i titoli di credito, oggetto del successivo atto di divisione, devono essere stati esattamente individuati tra i cespiti ereditari, altrimenti gli stessi costituirebbero il corrispettivo di cessione della quota dell'abitazione e come tale causa di decadenza dall'agevolazione fiscale.



IL DIRETTORE REGIONALE  
Alessio Vaccariello

