

LEGISLAZIONE E PRASSI

PRASSI

Risposte agli interpelli



05.08.22

Agevolazioni prima casa. Prepossidenza immobile acquistato in regime di comunione legale per il quale solo un coniuge ha usufruito delle agevolazioni in relazione alla propria quota. La risposta a interpello n. 400/2022 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 400

Roma, 1° agosto 2022

OGGETTO: Se si usufruisce dell'agevolazione prima casa prima del matrimonio e il coniuge richiede la suddetta agevolazione su un immobile in comunione legale solo per la propria quota non può essere richiesta dall'altro coniuge una nuova agevolazione anche se si permuta l'immobile di esclusiva proprietà

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

QUESITO

L'istante rappresenta che intende stipulare un atto di permuta per effetto del quale cederà la piena proprietà di un immobile residenziale in Comune X, acquistato in data 14 novembre 1989, prima del matrimonio e di esclusiva proprietà, per il quale ha usufruito dell'agevolazione "prima casa", per acquistare la piena proprietà di altro immobile residenziale sito nello stesso Comune.

Lo stesso istante chiarisce che l'acquisto dell'immobile verrà qualificato quale suo bene personale in quanto, in occasione dello stipulando atto di permuta il coniuge renderà la dichiarazione richiesta dall'articolo 179, lett. f) del codice civile.

L'istante fa presente, inoltre, che in data 10 maggio 2016, ha acquistato con il coniuge in regime di comunione legale dei beni, un immobile residenziale sito in altro Comune, per il quale il coniuge ha usufruito delle agevolazioni "*prima casa*" in relazione alla propria quota del 50 per cento. L'istante non ha richiesto la suddetta agevolazione in quanto, alla predetta data, era già proprietario di un immobile acquistato con l'agevolazione "*prima casa*".

L'istante chiede di sapere se potrà richiedere l'agevolazione "*prima casa*" di cui alla Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 per l'immobile di cui di cui diverrà titolare per effetto della permuta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che sussistano le condizioni richieste della citata Nota II-*bis* all'articolo 1, comma 1, della Tariffa Parte prima per richiedere le agevolazioni "*prima casa*" per l'acquisto del predetto immobile mediante il contratto di permuta.

In particolare, in relazione alla lettera a), l'istante fa presente che risiede attualmente nel Comune in cui è ubicato l'immobile che intende acquistare mediante detto contratto.

A parere dell'istante, sono soddisfatte, altresì, le condizioni di cui alle lettere b) e c) in quanto:

- lo stesso non è titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune in cui è situato l'immobile che intende acquistare mediante il contratto di permuta, fatta eccezione per l'abitazione sita nel medesimo Comune, che verrà tuttavia ceduta mediante contratto di permuta;

- lo stesso non è titolare, per intero o solo per quote, neanche in regime di comunione legale dei beni 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 l'agevolazione "*prima casa*", fatta eccezione per l'abitazione che verrà tuttavia ceduta mediante contratto di permuta.

Per quanto concerne la comproprietà dell'abitazione sita in altro Comune, acquistata dall'istante in regime di comunione legale col coniuge e per la quale quest'ultima ha beneficiato delle agevolazioni "*prima casa*", l'istante ritiene che tale circostanza non sia ostativa alla possibilità di richiedere, nel contratto di permuta, le suddette agevolazioni.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Come noto, tra le condizioni per fruire delle agevolazioni "*prima casa*" vi è, tra l'altro, quella prevista dalla lettera c) del comma 1 della Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 secondo cui "*nell'atto di acquisto l'acquirente*" deve dichiarare "*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 ...*".

Nel caso in esame, l'istante risulta già proprietario, in regime di comunione legale, di una casa di abitazione per la quale il coniuge, seppur relativamente alla sua quota, ha fruito dell'agevolazione "*prima casa*".

Tale acquisto, estendendosi *ope legis* anche all'altro coniuge, comporta, nella sostanza, la fruizione anche da parte di quest'ultimo del beneficio tributario; pertanto, permanendo detta situazione di titolarità, per entrambi i coniugi è preclusa la possibilità di avvalersi di nuovo dei benefici "*prima casa*".

Tale interpretazione è stata resa dall'Amministrazione finanziaria in diversi documenti di prassi (cfr. circolare n. 19/E del 1 marzo 2001; circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, par. 2; risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010).

In particolare, nella circolare n. 19/E del 1° marzo 2001 è stato precisato, al punto 2.2.10, che qualora l'acquirente sia titolare, anche in comunione legale, di una casa di abitazione acquistata in regime agevolato dallo stesso o dal coniuge, non può avvalersi nuovamente dell'agevolazione tributaria. In altri termini, come chiarito, l'acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni comporta l'esclusione dall'agevolazione per entrambi i coniugi per i successivi acquisti.

Resta fermo, che è, parimenti, esclusa l'applicabilità dell'agevolazione "*prima casa*" anche in caso di titolarità, in comunione con il coniuge, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui si intende acquistare un nuovo immobile.

In virtù delle precisazioni contenute nei documenti di prassi richiamati, si ritiene che il precedente acquisto dell'istante e del coniuge relativo all'immobile residenziale in altro Comune, effettuato in regime di comunione legale, per il quale il coniuge ha usufruito dell'agevolazione "*prima casa*" per la sua quota pari al 50 per cento, risulti ostativo alla fruizione da parte dell'istante medesimo del regime agevolativo in relazione all'immobile da acquistare in sede di permuta, in quanto si produce *ope legis* un'estensione dell'agevolazione anche in capo allo stesso, seppur non abbia fruito del regime di favore sulla propria quota.

Ne consegue che, nel caso rappresentato, non risulta soddisfatta la condizione di cui alla lettera c) della nota *II-bis* articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

*** *Testo riportato come pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate N.d.R.* ***



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Alessandra Mascellaro

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT