

**Bari, 23/01/2007**

**FIANDACA FERDINANDO  
VIA PICCINNI 33  
70122 BARI (BA)**

Prot. n. 917-48402/2006

**OGGETTO: Interpello 917-254/2006-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.  
FIANDACA FERDINANDO  
Codice Fiscale FNDFDN49T02D122B  
Istanza presentata il 26/09/2006**

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 del DPR n. 131 del 1986 , è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Dott. Fiandaca Ferdinando, notaio in Bari, rappresenta che:

- "I signori ..... intendono

donare al loro figlio.....un appartamento...

sito in ..... oltre pertinenze relative, ed il donatario intenderebbe avvalersi delle agevolazioni prima casa";

- "il signor ....., celibe, ebbe ad acquistare in quote eguali ed indivise

con la signorina ....., un'altra unità immobiliare sempre in.....

per la quale richiese le agevolazioni prima casa";

e chiede di conoscere se sia possibile usufruire delle agevolazioni in argomento anche per lo stipulando atto di donazione.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'interpellante "ritiene che nel caso prospettato, le agevolazioni prima casa per l'atto di donazione spettano al donatario" in considerazione di quanto previsto dalla nota II bis all'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, e dall'art. 69 della Legge 21 novembre 2000 n. 342 che ha esteso la suddetta agevolazione anche agli acquisti per donazione o successione.

Tuttavia, "l'applicazione letterale della norma prevista per gli acquisti a titolo oneroso anche agli acquisti a titolo gratuito verrebbe però a creare una disparità di trattamento del tutto ingiustificata e probabilmente anche di dubbia legittimità costituzionale, sotto il profilo della eguaglianza di trattamento tributario"

Infatti, colui che "ha ricevuto una abitazione per donazione o successione godendo della agevolazione in parola, può reiterare la richiesta di agevolazioni in caso di successivo acquisto a titolo oneroso.

Ad un risultato totalmente opposto sembrerebbe invece doversi pervenire invertendo i tempi della vicenda.

Se un soggetto dapprima acquista a titolo oneroso una prima casa, e poi ne riceve un'altra per donazione o - caso ancora più eclatante - per successione, in tal caso, applicandosi rigidamente la nota II bis, non potrebbe mai godere delle agevolazioni prima casa".

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

- Le agevolazioni "prima casa" sono disciplinate dalla nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR n. 131/1986.

\* Il comma 1 della richiamata nota II-bis stabilisce che "Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di

abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a).. ;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione .. di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui é situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, .. su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo.. ";

- l'art. 69, comma 3, della L. 21.11.2000, n. 342 prevede che: "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 e 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'art. 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".

In materia di agevolazioni "prima casa" si precisa che al momento dell'acquisto di un'abitazione che costituisce "prima casa" per l'acquirente, egli non deve essere titolare di diritti su altre case di abitazione acquistate con le agevolazioni; in particolare, per poter usufruire dell'agevolazione non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà o di usufrutto, uso o abitazione situate nel medesimo comune in cui si acquista l'immobile e di non essere titolare, neppure per

quote, anche in regime di comunione legale, di altre abitazioni situate sul territorio nazionale per le quali ha già goduto delle agevolazioni per la prima casa.

In particolare, con riferimento alla donazione, si ritiene che - se all'atto del trasferimento a titolo gratuito dell'immobile non si è usufruito dell'agevolazione c.d. " prima casa " e sono state corrisposte, in misura fissa, solo l'imposta ipotecaria e catastale - non sia preclusa la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, in presenza di tutte le condizioni stabilite dalla norma e sopra descritte, di fruire dei benefici in questione, sempre che si tratti di immobile ubicato in un Comune diverso, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato (cfr. Circ. Ag. Entr. n. 44 del 07.05.2001) .

Viceversa, qualora l'acquirente dell'immobile a titolo gratuito abbia versato, non solo l'imposta ipotecaria e catastale ma anche l'imposta di registro in misura agevolata, si ritiene che il beneficio in commento non possa essere ulteriormente accordato per l'acquisto di un'altra abitazione, sia pure principale, a nulla rilevando l'ubicazione di quest'altro immobile in un Comune diverso . (cfr. Circ. Ag. Entr. n. 44 del 07.05.2001 e Circ. Ag. Entr n. 38 del 12.08.2005).

Pertanto, con riferimento al caso di specie, posto che il contribuente ha già acquistato un'unità immobiliare a titolo oneroso con le agevolazioni, si ritiene che non sia possibile reiterare la fruizione del beneficio in argomento in relazione allo stipulando atto di donazione, ostando la mancanza delle tassative condizioni previste dalla legge per la spettanza dell'agevolazione (articolo 1, nota II-bis, lettere b) e c), Tariffa allegata al D.P.R. 131/86).

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**AGG. Dott. Carmelo Rau**