



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF186

# INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 2

<b>OGGETTO</b>	<b>IMMOBILI IN COMPROPRIETÀ E “PRIMA CASA” NELLA SUCCESSIONE</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	RM 126/2017, art. 69, co. 3, L. n. 342/2000, art. 1, co. 1, DPR 131/1986
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>24/10/2017</b>

## APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE NELLA MISURA FISSA

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito la possibilità di fruire dell'agevolazione “prima casa” in sede di dichiarazione di successione (ai fini delle imposte ipotecarie e catastali) nel caso:

- di coniuge superstite che non aveva mai fruito prima di tale agevolazione (requisito sub c) Nota II-bis)
- per 1 degli immobili abitativi che erano detenuti in comproprietà col coniuge deceduto, laddove sia verificato il requisito di non possidenza “in comunione col coniuge” di diritti reali su unità abitative situate nel medesimo comune (requisito sub b) Nota II-bis), in relazione al quale:
  - non si deve tenere conto di quei beni o quote degli stessi acquistati per effetto della successione
  - col decesso il regime di comunione viene meno.

### IL CASO

Una contribuente (moglie) **deteneva col marito 3 unità abitative** nel Comune in cui risiedevano, di cui 2 in comunione legale ed 1 in comproprietà.

Al decesso del marito la contribuente richiede chiarimenti in ordine alla possibilità:

- di applicare le **imposte ipocatastali in misura fissa**, previa **dichiarazione dei requisiti prima casa**
- considerato che, per effetto della successione, viene a possedere le **restanti quote degli immobili** precedentemente **detenuti in comproprietà**.

### LA NORMATIVA

L'art. 69 c. 3 L. 342/2000, in materia di **imposta sulle successioni e sulle donazioni**, prevede l'applicazione delle imposte ipocatastali misura fissa laddove in capo ad uno dei beneficiari sussistano i requisiti cd. “prima casa”, di cui alla Nota II-bis all'art. 1 Tariffa parte I del TUR



*“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”.*

Le condizioni per poter applicare le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa sono le seguenti:

- l'immobile sia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 (**non di lusso**)
- **esistenza delle condizioni** di cui alla **Nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa parte I**, DPR n. 131/86 che sono rese sono dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione (cd. “requisiti prima casa”)

Condizioni di cui alla Nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86 - REQUISITI PRIMA CASA -
lett. a) avere la <b>residenza</b> nel <b>territorio del comune</b> ove è ubicato l'immobile da acquisire, o dichiarare di <b>volerla stabilire entro 18 mesi</b> dall'acquisto
lett. b) non essere <b>titolare esclusivo o in comunione col coniuge</b> di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di <b>altra casa di abitazione nel territorio del comune</b> in cui è situato l'immobile da acquistare
lett. c) <b>non essere titolare, neppure per quote</b> , anche in regime di comunione legale <b>su tutto il territorio nazionale</b> dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su <b>altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni</b> .
La dichiarazione resa deve evidenziare la sussistenza in capo al beneficiario di tutte le condizioni sopra richiamate, al momento del trasferimento che si realizza con l'apertura della successione.

In riferimento al caso di specie, l'applicazione delle **ipocatastali in misura fissa** verteva:

- **sull'interpretazione del requisito lett. b)**
- non essendo chiaro se la titolarità esclusiva sugli immobili situati nel medesimo Comune di residenza acquisita in esito al decesso potesse essere ostativa all'agevolazione.

#### POSIZIONE DELL'AGENZIA

L'Agenzia richiama preliminarmente la Corte di Cassazione (sent. 3/07/2015, n. 13760) la quale ha affermato che **la morte del coniuge determina lo scioglimento del matrimonio** e quindi il **conseguente scioglimento della comunione**.

L'INTERPRETAZIONE DELL'AGENZIA
▪ <b>Cessando col decesso il regime di comunione</b> tra i coniugi sui 3 immobili, nella dichiarazione di successione la moglie si trova nelle condizioni di poter dichiarare di <b>non essere titolare "in comunione col coniuge"</b> di diritti reali su unità abitative situate nel medesimo Comune
▪ Allo stesso modo può dichiarare di <b>non essere titolare "esclusiva"</b> di diritti reali su unità abitative situate nel medesimo Comune considerato che <b>la dichiarazione va riferita ad immobili diversi da quelli che, proprio per effetto della successione, vengono acquistati</b> .

Agevolazione esclusa: l'agevolazione non avrebbe potuto spettare solo nel caso:

- in cui la moglie avesse già fruito dell'agevolazione prima casa su un immobile ovunque ubicato in Italia, anche posseduto in comproprietà (es: l'agevolazione sarebbe esclusa laddove anche uno solo dei tre immobili fosse stato acquistato dai coniugi con l'agevolazione prima casa)
- laddove possedesse, prima del decesso, una unità abitativa esclusiva nel medesimo Comune (diversa da quelle in comproprietà col marito).



N.B.: in sostanza l'Agenzia ritiene che **vada fatto riferimento esclusivamente alla autonoma situazione del coniuge un momento prima del decesso**.

Pertanto l'agenzia conclude che, nella fattispecie:

- l'agevolazione (**ipocatastali fisse** pari a 200 € ciascuna) può essere richiesta dalla moglie **solo per l'acquisizione delle quote in 1 dei 3 immobili** ereditati (v. anche CM 44/2001)
- mentre sulle 2 unità immobiliari residue vanno corrisposte le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale (pari rispettivamente al 2% e all'1% del valore catastale dell'immobile).