

Bonus acquisto prima abitazione e clausola premorienza



Gentile Cliente,

Con la presente desideriamo informarLa che con la recente risposta n. 27 del 12 febbraio 2024, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che la **donazione** con clausola di "**premorienza**" soddisfa i requisiti per beneficiare dell'agevolazione "**prima casa**".

Nello specifico, la citata clausola comporta che il **diritto d'uso dell'immobile trasferito** è **immediatamente efficace**, realizzando il **trasferimento** della **titolarità al donatario** al momento della **stipula dell'atto**.

In questo modo, il donante non risulta più proprietario dell'abitazione al momento dell'acquisto di un nuovo immobile, rispettando le condizioni necessarie per accedere all'agevolazione.

Nella risposta n. 27 del 12 febbraio 2025, l'Agenzia delle entrate ha risposto a un contribuente **già proprietario** di un'abitazione acquistata con **l'agevolazione prima casa**, che intendeva **acquistare un nuovo immobile** usufruendo della stessa agevolazione.

Pertanto, il donante prima di procedere, ha deciso di donare la sua attuale abitazione alla madre, inserendo nell'atto di donazione la clausola di premorienza.

Questa clausola prevede in particolare che, in caso di decesso della madre, l'immobile torni automaticamente nel patrimonio del donante-figlio.

La Circolare è composta da N° 6 pagine inclusa la presente

Premessa

Come noto, la legge prevede una serie di agevolazioni fiscali finalizzate a favorire l'acquisto della "prima casa": nello specifico, in presenza di precisi requisiti, infatti, sia l'imposta di registro, se si acquista da un privato, sia l'Iva, se si acquista da un'impresa, sono dovute in misura ridotta. Inoltre, non sono dovuti imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie sugli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e su atti e formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari.

In sostanza, se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva, le imposte da versare da parte dell'acquirente che possiede i requisiti "prima casa" sono: imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (invece che 9%); imposta ipotecaria fissa di 50 euro; imposta catastale fissa di 50 euro. Se, invece, si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva, le imposte da versare sono: Iva ridotta al 4% (invece che 10%), imposta di registro fissa di 200 euro; imposta ipotecaria fissa di 200 euro; imposta catastale fissa di 200 euro.

La normativa oggetto di interpello

- **Agevolazione prima abitazione**

L'agevolazione "prima casa" è disciplinata dalla Nota II-bis di cui all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito "TUR") la quale prevede che ai fini dell'applicazione dell'aliquota del **2 per cento** gli 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. che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- b. che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- c. che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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

- **La donazione con condizione di reversibilità è disciplinata dagli artt. 791 e 792 c.c.**

La condizione di **reversibilità** consente la restituzione al donante del bene donato, libero da pesi o ipoteche, nel caso di premorienza del solo donatario o del donatario e dei suoi discendenti.

L'operare della reversibilità produce l'effetto di travolgere tutte le alienazioni dei beni donati, *medio tempore* effettuate, a patto che non sia pregiudicata la quota di legittima spettante al coniuge

del donatario. In sostanza, il donatario diviene pertanto proprietario del bene, ma al suo decesso, il bene rientra nel patrimonio del donante libero da gravami, salvo eccezioni.

Osserva

Giurisprudenza e dottrina sono concordi nel qualificare la condizione di reversibilità in termini di condizione risolutiva, con conseguente applicabilità della disciplina di cui agli artt. 1353 ss. c.c. La condizione in esame, pertanto, opera retroattivamente salvo che, per volontà delle parti o per la natura del rapporto, gli effetti della risoluzione debbano essere riportati a un momento diverso. Inoltre, l'avverarsi della condizione risolve gli effetti dell'intero contratto anche nell'ipotesi in cui la condizione sia apposta ad una sola clausola della donazione. Tuttavia, se la donazione ha ad oggetto più beni, la reversibilità può essere prevista per alcuni soltanto di essi.

Quesito

L'istante ritiene di poter acquistare un immobile abitativo fruendo dell'agevolazione cd. "prima casa" sebbene sia già proprietario di altra abitazione acquistata fruendo della stessa agevolazione "prima casa" sita in un altro Comune, ove risiede. Prima di procedere al nuovo acquisto, il contribuente intende donare alla madre l'abitazione posseduta, con apposizione di una condizione "**si praemoriar**".

Osserva

Nel testo dell'atto di donazione si legge che: *"Gli effetti del presente atto decorrono tra le parti dalla data odierna [...]. Per espressa e concorde volontà delle parti, gli effetti della presente donazione si intendono risolutivamente condizionati alla premorienza della signora [...] rispetto al donante [...] e non anche dei sui discendenti. Infine, le parti hanno ulteriormente stabilito che l'immobile ceduto viene consegnato alla parte donataria alla sottoscrizione del presente atto"*.

Premesso quanto sopra, l'Istante chiede di conoscere se la stipula del citato atto di donazione in favore della madre, con l'apposizione della suddetta clausola, soddisfi il requisito di cui alla lettera c) della citata Nota II-bis ovvero di non essere, al momento dell'acquisto, proprietario di altro immobile acquistato fruendo dell'agevolazione in esame.

Soluzione prospettata dall'istante

L'istante ritiene che la stipula della donazione in favore della madre con la condizione della premorienza soddisfi il requisito di cui alla lettera c) della citata Nota II-bis ovvero di non essere, al momento dell'acquisto, proprietario di altro immobile acquistato fruendo dell'agevolazione in esame poiché la donazione in questione ha *"comunque l'effetto di spogliare immediatamente il donante della proprietà dell'immobile [...] consentendogli così di rendere la dichiarazione richiesta alla lettera c) dell'art. 1, nota II bis, sopra citato"*.

Il parere dell'Agenzia

Nella risposta, l'agenzia conferma l'interpretazione fornita dall'istante secondo cui "La donazione con la clausola di premorienza soddisfa il requisito fissato dalla norma che regola l'agevolazione prima casa (lettera c) della Nota II-*bis* del Dpr n. 131/1986). Questo perché, al momento dell'acquisto del nuovo immobile, il donante non risulta più proprietario dell'abitazione donata, rispettando così le condizioni necessarie per accedere al beneficio.

Dunque, **fermo restando il possesso degli altri requisiti e delle condizioni previste dalla norma di riferimento**, non risultando titolare al momento dell'acquisto di altra abitazione agevolata, il richiedente può **"beneficiare"** nuovamente dell'agevolazione in commento. La donazione è, infatti, immediatamente efficace, realizzando il trasferimento della titolarità dell'immobile alla madre donataria al momento della stipula dell'atto.

Osserva

Resta ovviamente inteso che, **per poter fruire dell'agevolazione, dovranno** comunque **sussistere tutti gli altri requisiti previsti a pena di decadenza, quindi l'ubicazione dell'immobile nel Comune di residenza e l'impegno a trasferirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto.**

Condizioni per fruire dell'agevolazione acquisto "prima casa"

Queste agevolazioni interessano chi acquista possiede i requisiti "prima casa" e, in generale, si applicano quando:

- il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile); A/3 (abitazioni di tipo economico); A/4 (abitazioni di tipo popolare); A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare); A/6 (abitazioni di tipo rurale); A/7 (abitazioni in villini); A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi). Le agevolazioni non spettano, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici);
- il fabbricato si trova nel comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora;
- l'acquirente rispetta determinati requisiti (non essere titolare di un altro immobile nello stesso comune e non essere titolare su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su un altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa). Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono riconosciuti anche all'acquirente già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni, a condizione che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto (termine prolungato a due anni dalla legge di bilancio 2025).

Le agevolazioni "prima casa under 36"

Per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni, il decreto legge n. 73/2021 (noto come decreto "Sostegni bis") ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa".

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023. La legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 e la legge di bilancio 2023 lo ha prorogato per un altro anno.

Osserva

La legge di conversione del decreto-legge n. 215/2023 (legge n. 18/2024), in vigore dal 29 febbraio 2024, ha stabilito che le agevolazioni si possono richiedere anche quando, entro il 31 dicembre 2023, è stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, purché l'atto definitivo (anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci) sia stipulato non oltre il 31 dicembre 2024.

Agli acquirenti che hanno stipulato un atto definitivo tra il 1° gennaio 2024 e la data di entrata in vigore della nuova disposizione (29 febbraio 2024) è concesso un credito d'imposta che potrà essere utilizzato nell'anno 2025.

Questo credito è pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle dovute qualora fossero state applicate le agevolazioni "prima casa under 36".

A chi spettano

Possono beneficiare delle agevolazioni i giovani che:

- I. non hanno ancora compiuto i 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato;
- II. hanno un indicatore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a 40.000 euro annui.

Osserva

L'ISEE viene calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU): un documento che contiene i dati anagrafici, reddituali e patrimoniali necessari a descrivere la situazione economica del nucleo familiare. Per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2020; per gli atti stipulati nel 2023, l'ISEE è quello del 2021.

In cosa consistono

La norma prevede i seguenti benefici:

1. per le compravendite non soggette a Iva, esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale;

2. per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un **credito d'imposta** di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

Osserva

Il credito d'imposta può essere utilizzato:

- a. in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
 - b. in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato;
 - c. limitatamente all'importo non usufruito con le modalità indicate sopra, in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo "6928" (istituito con la risoluzione n. 62/2021)
3. esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Fine della Circolare N° 20/2025