STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DONAZIONE DI UN IMMOBILE CON CLAUSOLA DI PREMORIENZA: È POSSIBILE OTTENERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA?

Pubblicato il19 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito un aspetto fondamentale per chi intende usufruire delle **agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa** e, al contempo, dispone già di un immobile acquistato con lo stesso beneficio. Il nodo cruciale riguarda la possibilità di **donare l'immobile pre-posseduto con una clausola di premorienza** e, successivamente, acquistare un nuovo immobile beneficiando delle agevolazioni.

La risposta dell'Agenzia è chiara: **se la donazione dell'abitazione già posseduta avviene prima del nuovo acquisto, il contribuente può comunque accedere ai benefici fiscali previsti per la prima casa**, a condizione che non sia titolare di altri immobili agevolati al momento del nuovo acquisto. Questo principio si fonda sull'interpretazione della **Nota II-bis** all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al **D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131** (**Testo Unico sull'Imposta di Registro - TUR**).

Il meccanismo delle agevolazioni prima casa

Le **agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa** consentono di beneficiare di un **regime fiscale agevolato**, con imposte di registro, ipotecarie e catastali ridotte. Tuttavia, per poter accedere a questi vantaggi, l'acquirente deve rispettare precisi requisiti normativi.

La **Nota II-bis** al **D.P.R. 131/1986** stabilisce che il contribuente, al momento dell'acquisto dell'immobile, **non deve essere titolare di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa**. Inoltre:

- l'immobile deve essere situato nel comune in cui l'acquirente ha la residenza o si impegna a trasferirla entro 18 mesi;
- non deve risultare proprietario, neppure in comunione con il coniuge, di altri immobili a uso abitativo nello stesso comune;
- non deve possedere, su tutto il territorio nazionale, altri immobili acquistati con le agevolazioni prima casa.

Questa condizione può rappresentare un problema per chi **ha già una casa acquistata con le agevolazioni** e intende comprarne un'altra beneficiando dello stesso regime fiscale. In questi casi, una possibile soluzione è **donare l'immobile pre-posseduto**, ma con una particolare condizione: la clausola di premorienza.

La donazione con clausola di premorienza: cos'è e come funziona?

Nel diritto civile, la **clausola di premorienza**, disciplinata dagli **articoli 791 e 792 del Codice Civile**, consente al donante di prevedere che il bene donato **ritorni nel suo patrimonio nel caso in cui il donatario muoia prima di lui**.

In pratica, il **donatario diventa proprietario dell'immobile, ma con una condizione risolutiva**: se dovesse decedere prima del donante (o, in alcuni casi, anche prima dei suoi discendenti), il bene donato **torna nella disponibilità del donante, libero da qualsiasi vincolo o ipoteca**.

Questa clausola, dunque, garantisce un **meccanismo di tutela per il donante**, che potrà riottenere il bene in caso di premorienza del beneficiario della donazione.

L'impatto della donazione sulla possibilità di usufruire delle agevolazioni prima casa

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta **Interpello n. 27 del 12 febbraio 2025**, ha chiarito che **la donazione dell'immobile pre-posseduto con clausola di premorienza non ostacola l'accesso alle agevolazioni prima casa**, purché questa avvenga **prima del nuovo acquisto**.

Infatti, il contribuente che dona l'immobile posseduto **cede la proprietà giuridica del bene** e, **al momento del nuovo acquisto, non risulta più titolare di un'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa**. Questo gli consente di soddisfare **il requisito di non possidenza** stabilito dalla **Nota II-bis**.

Tuttavia, è fondamentale che la donazione sia **effettiva e genuina**, senza intenti elusivi. L'Agenzia potrebbe infatti contestare operazioni volte esclusivamente ad aggirare le norme sulle agevolazioni fiscali.

Esempio pratico

Supponiamo che **Mario** abbia acquistato un appartamento nel 2018 usufruendo delle **agevolazioni prima casa**. Ora vorrebbe comprare una nuova abitazione, sempre con i benefici fiscali, ma possiede ancora il primo immobile.

Se vendesse l'appartamento, potrebbe acquistare il nuovo immobile con le agevolazioni, ma la vendita potrebbe richiedere tempo. Un'alternativa è **donare l'appartamento al figlio**, inserendo una **clausola di premorienza**. In questo modo:

1. **Mario non risulta più proprietario dell'immobile al momento dell'acquisto della nuova casa;**
2. Può quindi beneficiare delle **agevolazioni prima casa** per il nuovo acquisto;
3. Se il figlio dovesse premorire, l'immobile tornerà a Mario, libero da ipoteche o vincoli.

Questo meccanismo consente quindi di **rispettare i requisiti normativi**, senza incorrere in decadenze o sanzioni fiscali.

IN SINTESI

Qual è il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni per la prima casa in caso di possesso di un altro immobile? L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che è possibile usufruire nuovamente delle agevolazioni fiscali per la prima casa se l'immobile già posseduto viene donato prima dell'acquisto del nuovo, a condizione che il contribuente non sia titolare di altri immobili agevolati al momento della nuova compravendita.

Quali sono le condizioni per beneficiare delle agevolazioni prima casa? L'acquirente deve rispettare i seguenti requisiti:
• L'immobile deve trovarsi nel comune di residenza dell'acquirente o egli deve impegnarsi a trasferirla entro 18 mesi.
• Non deve possedere altri immobili a uso abitativo nello stesso comune, neanche in comunione con il coniuge.
• Non deve possedere, a livello nazionale, altri immobili acquistati con le agevolazioni prima casa.

Come funziona la clausola di premorienza nella donazione di un immobile? La clausola di premorienza prevede che il bene donato torni al donante nel caso in cui il donatore muoia prima di lui. Questo meccanismo consente di cedere la proprietà con una condizione risolutiva, garantendo che l'immobile possa rientrare nel patrimonio del donante se il donatore dovesse decedere prematuramente.

Qual è l'effetto della donazione con clausola di premorienza sulle agevolazioni prima casa? L'Agenzia delle Entrate ha confermato che la donazione dell'immobile pre-posseduto, anche con clausola di premorienza, consente di accedere alle agevolazioni prima casa per un nuovo acquisto, a patto che la donazione avvenga prima della nuova compravendita e non sia un'operazione elusiva.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA