



# Geo Network®

SOFTWARE PER L'EDILIZIA E LO STUDIO PROFESSIONALE  
DIVISIONE FORMAZIONE



## **LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE: analisi di agevolazioni, riduzioni ed esenzioni con focus sulla agevolazione prima casa**

*Docenti: Avv. **FRANCESCA MICHELI** del Foro di La Spezia*



**OPEN Dot Com**  
Società dei Dottori Commercialisti  
[www.geonetwork.it](http://www.geonetwork.it)



# Agevolazioni e riduzioni in dichiarazione di successione



# Introduzione

In linea generale esistono nel modello vari casi di agevolazioni e riduzioni, sia legate a specifiche esclusioni dall'attivo contenute nel TU 346/90, sia a provvedimenti successivi.

Si possono quindi avere:

- Esclusioni
- Esenzioni
- Agevolazioni e riduzioni

# Esclusioni

Per esclusioni si intendono le esclusioni dall'attivo ereditario direttamente contenute all'interno del Testo Unico.

In particolare:

- i beni e i diritti iscritti a nome del defunto nei pubblici registri, quando è provato con atto pubblico, scrittura privata autenticata, provvedimento giurisdizionale o altro atto scritto avente data certa, che egli ne aveva perduto la titolarità;
- azioni e titoli nominativi intestati al defunto, alienati anteriormente all'apertura della successione con atto autentico o girata autenticata;
- le indennità di fine rapporto in caso di morte del prestatore di lavoro (artt. 1751 e 2122 c.c.) e le indennità
- spettanti per diritto agli eredi in forza di assicurazioni previdenziali obbligatorie o stipulate dal defunto;
- i crediti verso lo Stato, gli enti pubblici territoriali e gli enti pubblici che gestiscono forme obbligatorie di previdenza e di assistenza sociale, compresi quelli per il rimborso di imposte o di contributi, fino a quando non siano riconosciuti con provvedimenti dell'amministrazione debitrice;
- i crediti ceduti allo Stato entro la data di presentazione della dichiarazione di successione;
- i veicoli iscritti nel pubblico registro automobilistico



# Esenzioni

Tra le esenzioni “strutturali”, riportate nel TU possiamo ricordare:

- Titoli di stato ed equiparati
- Valore “zero” dei fabbricati rurali
- Valorizzazione degli immobili aziendali

# Attività esenti quadro EO

I titoli del debito pubblico, fra i quali si intendono compresi i BOT, CCT, BPT, CTZ, etc. nonché gli altri titoli di Stato, garantiti dallo Stato o equiparati, ad es. i titoli emessi da Enti e Organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia (es. obbligazioni emesse in Italia da BEI, CECA, EURATOM), Buoni postali in quanto garantiti dallo Stato (art. 5 comma 7 del D.L. 30.09.2003 n. 269 convertito nella L. 24.11.2003 n. 326), quote di fondi comuni di investimento per la proquota investita in titoli dello Stato Italiano (circolare ministeriale n. 37 del 15 febbraio 1999), pronti contro termine su titoli di Stato (circolare n. 149 del 28.07.2000);

# Quadro EO

**QUADRO EO**  
Azioni - Obbligazioni - Altri titoli - Quote sociali

Mod. N.

<b>EO1</b>									
Titolo		Codice fiscale della società			Quantità			Codice titolo	
1	2								
Descrizione titolo									
3									
Tipo documento		Data documento			Possesso del defunto				
6		7 giorno mese anno			8 / 9				
Cod. dritto	Valore	Valore esente	Valore procegniti successioni, riduzioni art. 25, comma 1			Bene estero	Imposta versata all'estero		
10	11	12	13			14	15		
<b>DEVOLUZIONE</b>									
	Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE		Cod. dritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1	
1	16	17	18	19	20	21	22	23	
2	16	17	18	19	20	21	22	23	
3	16	17	18	19	20	21	22	23	
									Contribuzione
									24

### Tipo documento

Indicare la tipologia di documento da cui risulti il numero di azioni, obbligazioni o altri titoli posseduti dal defunto. In particolare indicare:

- '1' se si tratta di bilancio (indicare la data nel campo successivo);
- '2' se si tratta di inventario (indicare la data nel campo successivo);
- '3' se si tratta di altro documento diverso dal bilancio o inventario.

# Titoli esenti in EE

È inoltre consigliabile indicare:

- *i titoli del debito pubblico (ivi compresi BOT e CCT), compresi i corrispondenti titoli del debito pubblico emessi dagli Stati appartenenti all'Unione Europea e dagli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico europeo;*
- *gli altri titoli di Stato, garantiti dallo Stato o equiparati (compresi i corrispondenti titoli del debito pubblico emessi dagli Stati appartenenti all'Unione Europea e dagli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico europeo), nonché ogni altro bene o diritto dichiarato esente dall'imposta da norme di legge. È bene precisare che i titoli emessi da enti e organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, sono equiparati a tutti gli effetti fiscali ai titoli dello Stato italiano.*

*L'indicazione dei titoli esenti è, quindi, opzionale ed ha valenza esclusiva nei rapporti con gli operatori finanziari.*

**Con la modifica al nuovo modello intervenuta con il provvedimento del 28 dicembre 2017, in vigore dal 15.03.2018 (nella versione delle istruzioni del 9 marzo 2018), i titoli esenti sono da indicare FACOLTATIVAMENTE in successione (per favorire la procedura di sblocco) ma, in caso vengano inseriti in EO, il loro valore andrà indicato obbligatoriamente in EE (ancorchè non gravati da imposta)**

## Modifiche maggio 2018

Le modifiche del 24 maggio 2018 infine, a completamento di quanto già avviato con le correzioni dell'8 marzo, hanno cambiato la descrizione dei titoli codice 3 del quadro EO definendoli da “titolo esente non compreso nell'attivo ereditario”, come in effetti li definisce l'art.12 del testo unico Successioni, a **“titolo esente compreso nell'attivo ereditario”**. Ribadendo come la decisione sia del tutto arbitraria, non potendo in teoria l'Agenzia delle Entrate modificare, tramite delle semplici istruzioni ministeriali, una legge dello Stato, resta da vedere l'effettivo impatto pratico in fase di liquidazione dell'imposta, della correzione, in quanto dire che un bene è esente da imposta è concetto diverso dal dire che è escluso dall'attivo ereditario (quanto a effetti di cumulo, erosione della franchigia etc...).

## **Il valore «Zero» in dichiarazione e i fabbricati rurali**

Un altro aspetto problematico, come si è visto, nel nuovo modello è dato dalla impossibilità di inserire i cespiti a valore zero, necessità che sussisterebbe, ad esempio, per i fabbricati rurali.

Il modulo di controllo dell' Agenzia delle Entrate richiede, infatti, che per ogni cespite inserito in dichiarazione debba essere presente un valore superiore a zero (il presupposto su cui l' Agenzia si basa è il fatto che un qualsiasi bene ha, comunque, un valore di mercato, ancorchè minimo, da poter indicare).

Questo blocco, nei primi mesi di applicazione del modello ha portato a contestazioni, soprattutto in riferimento ai fabbricati rurali che, qualora mantengano i requisiti di ruralità in capo agli eredi, da sempre, si inseriscono in successione a valore zero.

## Il valore «Zero» in dichiarazione e i fabbricati rurali

L'Agenzia, dunque, prendendo atto della problematica, ha stabilito che, in relazione agli immobili, eccezioni al blocco del "valore zero" siano:

- fabbricati rurali ancora censiti al catasto terreni (codice natura R) e inseriti nei quadri EB/ EL
- fabbricati censiti in categoria D/10 che presentano i requisiti di ruralità e inseriti nei quadri EC/EM

In tutti gli altri casi sarà necessario inserire un valore anche se minimo.

Per gli immobili eventualmente censiti al catasto fabbricati in categorie diverse dal D10 (ad esempio l'abitazione del coltivatore o un magazzino o una stalla), invece, sarà necessario inserire un valore minimo perché la pratica passi i controlli della Agenzia.

# I fabbricati rurali - autocertificazione

## AUTOCERTIFICAZIONE

ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

Il sottoscritto

- **GARIBALDI MICHELE**, nato a Madagascar (EE) il giorno 12 ottobre 1923 e residente in , ,

## CONSAPEVOLE CHE

- ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi sono puniti ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia,

## DICHIARA

a) che in data 9 settembre 2019 è deceduto in **GARIBALDI GIUSEPPE**, che era nato a Zelo Foramagno (MI) il giorno 1 settembre 1901, da ultimo residente in Francia (EE), ;

b) che per i seguenti fabbricati, facenti parte dell'asse ereditario del de cuius, ricorrono le condizioni di ruralità previste dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis del Decreto Legge n. 557 del 1993:

-

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione dell'informativa sulla protezione dei dati personali ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679.

, 7 febbraio 2020

\_\_\_\_\_

## **Esenzione da imposta del bene aziendale**

Una specifica esenzione dall'imposta di successione riguarda gli immobili che, pur facendo parte della ditta individuale, sono accatastati intestati al de cuius.

Essi vanno infatti inseriti regolarmente in EC, e in base al valore indicato sconteranno le ipocatastali, ma poi è necessario specificare che sono beni aziendali affinché il loro valore non venga riportato nel quadro EE e valorizzato ai fini del calcolo dell'imposta di successione.

Ciò per evitare che il bene, valorizzato anche all'interno del valore aziendale, venga valorizzato, ai fini dell'imposta di successione, due volte.

# Indicazione bene aziendale

QUADRO EC										
Attivo ereditario catastale										
EC1		Provincia (sigla)		Comune						
Indirizzo		Sezione urbana		Foglio		Particella		Subaltemo		
Zona censuaria		Categoria		Classe		Consistenza (vani, m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> )		Quantità catastale		
Immobili all'estero		Codice dello Stato estero		Stato estero		Stato federato, provincia, contea				
		Località				Indirizzo				
POSSESSO DEL DEFUNTO					Cod. diritto		Bene aziendale	Imposta versata all'estero		
								,00		
Delimitazione rendita		Valore		Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1		Discordanza dall'instatario		Passaggi senza atti legali		Diritto di abitazione
				,00						
Immobili gratuiti		Sezione urbana		Foglio		Particella		Subaltemo		Continuazione
		30		31		32		33		46
		38		39		40		41		
		42		43		44		45		
DEVOLUZIONE										
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE				Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1	
1	47	48	49	50	51	52	53	54		
2	47	48	49	50	51	52	53	54		
3	47	48	49	50	51	52	53	54	Continuazione	

**Bene aziendale**  
La presente casella deve essere barrata in presenza di immobili intestati al *de cuius* che costituiscono bene aziendale (come nel caso di una ditta individuale, in relazione alla quale occorre compilare anche il quadro EN, indicandone l'intero valore).

# Quadro EN

## Valore

Indicare il valore dell'azienda, arrotondato all'unità di euro, calcolato in relazione al codice diritto del defunto. La base imponibile, relativamente alle aziende comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo il valore complessivo, alla data di apertura della successione, dei beni e dei diritti che le compongono, esclusi i beni che non rientrano nell'attivo ereditario (art.12 del TUS) ed al netto dell'avviamento e delle passività (risultanti a norma degli articoli da 21 a 23 del TUS).

Se il defunto era obbligato alla redazione dell'inventario, si ha riguardo alle attività e alle passività indicate nell'ultimo inventario regolarmente redatto e vidimato, tenendo conto dei mutamenti successivamente intervenuti.

**QUADRO EN**  
Aziende

Mod. N.

<b>EN1</b>																																																	
Denominazione																																																	
Codice fiscale dell'azienda																																																	
Inventario																																																	
Data redazione inventario																																																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Cod. diritto</td> <td colspan="2">Valore</td> <td colspan="3">Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1</td> <td colspan="2">Bene sito all'estero</td> <td colspan="2">Imposta versata all'estero</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table>										Cod. diritto		Valore		Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1			Bene sito all'estero		Imposta versata all'estero		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																		
Cod. diritto		Valore		Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1			Bene sito all'estero		Imposta versata all'estero																																								
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																																							
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">IMMOBILI AZIENDALI</td> <td colspan="3"></td> <td colspan="3"></td> <td colspan="1">Contribuzione</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>16</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>21</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>27</td> <td>28</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>31</td> <td>32</td> <td>33</td> <td>34</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> </tr> </table>										IMMOBILI AZIENDALI									Contribuzione	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
IMMOBILI AZIENDALI									Contribuzione																																								
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19																																								
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29																																								
30	31	32	33	34	35	36	37	38	39																																								

## Immobili aziendali

In questo riquadro devono essere indicati gli immobili compresi nell'azienda e già dichiarati nei quadri relativi agli immobili (EB - EC - EL - EM), in quanto intestati al *de cuius* (ditte individuali). L'inserimento dei dati in questo riquadro deve avvenire con riferimento al 'Quadro' e 'Rigo N.' ed al 'Mod. N.' (ad esempio 001, 002, 003, ecc.) nei quali gli immobili sono stati inseriti.

# Agevolazioni e riduzioni nel Nuovo Modello

# Agevolazioni in devoluzione

Una delle principali novità del nuovo modello è, come si è visto, la sezione devoluzione.

Essa, essenziale in ottica voltura automatica essendo necessario indicare le singole quote trasferite ai singoli riceventi, è fondamentale anche per la attribuzione, erede per erede, della singola quota di eredità, **nonché per il corretto collegamento delle agevolazioni/riduzioni agli eredi richiedenti/aventi diritto**

# La devoluzione

## QUADRO EC

Attivo ereditario catasto fabbricati

Mod. N.

EC1		Comuni amministrativo		Codice comune			
1				2	3		
Indirizzo		Sezione urbana		Foglio	Particella		
4				5	6		
Zona censuaria		Categoria	Classe	Costanze (vani, m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> )			
9	10	11	12				
Immobile all'estero		Codice dello Stato estero	Stato estero	Stato federato, provincia, contee			
14	15	16					
Località		Indirizzo					
17	18						
POSSESSO DEL DEFUNTO							
Cod. diritto		Bene censuariale		Imposto versato all'estero			
19	20	21	22	23			
Determinazione rendita		Valore		Valore precalcolato successioni, riduzioni art. 25, comma 1			
24	25	26	27				
Sezione urbana		Foglio	Particella	Sezione urbana	Foglio		
30	31	32	33	34	35		
Immobili grafati		Contribuzione					
38	39	40	41	42	43		
DEVOLUZIONE							
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE		Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1
1	47	48	49	50	51	52	53
2	47	48	49	50	51	52	53
3	47	48	49	50	51	52	53
							Contribuzione
							55

### CRITERI GENERALI PER LA COMPILAZIONE DELLA SEZIONE DEVOLUZIONE

Le istruzioni alla compilazione della sezione "Devoluzione", contenute in questo paragrafo, sono comuni a tutti i quadri della dichiarazione in cui essa è presente, pertanto occorre seguire le seguenti indicazioni tutte le volte in cui è necessario compilare tale sezione.

#### Devoluzione

In questa sezione devono essere indicate per il singolo cespite le quote di ripartizione fra i soggetti aventi diritto all'eredità. Non devono essere indicati i dati riferiti al soggetto beneficiario che ha rinunciato all'eredità, seppur indicato nel quadro EA.

#### Rigo N. - Mod. N.

Riportare il numero del rigo ed il numero progressivo del modulo del QUADRO EA in cui è stato indicato il soggetto beneficiario a cui la quota è devoluta.

# Agevolazioni/riduzioni

DEVOLUZIONE									
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE		Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1		
1	27	28	29 / 30	31	32	33	34		
2	27	28	29 / 30	31	32	33	34		
3	27	28	29 / 30	31	32	33	34	Continuazione	35

Eliminata a maggio 2018

## ALLEGATO 2 - AGEVOLAZIONI E RIDUZIONI

CODICE DA INSERIRE	AGEVOLAZIONI/RIDUZIONI
A	beni culturali (vincolo anteriore all'apertura della successione);
B	terreni agricoli e montani (art. 14, comma 2, L. n. 383/2001);
C	terreni agricoli 'compendio unico' in zone montane;
D	aziende o rami di esse, quote sociali e azioni facenti parte dell'attivo ereditario (immobili);
E	terreni agricoli "compendio unico" generale;
M	fondi rustici in territori montani e/o immobili in comunità montane inseriti in piani di sviluppo;
N	boschi in terreni montani;
G	terreni/Aziende Agricole devolute a giovani imprenditori agricoli professionali;
P	abitazione 'prima casa';
Z	abitazione contigua;
X	pertinenza 'prima casa';
Y	pertinenza relativa alla 'prima casa' che già è nella titolarità dell'avente diritto.
H	Immobili demoliti o dichiarati inagibili (eventi sismici)

### Riduzioni art. 25, comma 1, del Tus

Nei casi di successione aperta entro cinque anni da altra successione che ha per oggetto gli stessi beni e diritti, indicare il relativo codice numerico:

- '1' - se la successione è aperta entro un anno dalla precedente successione;
- '2' - se la successione è aperta entro due anni dalla precedente successione;
- '3' - se la successione è aperta entro tre anni dalla precedente successione;
- '4' - se la successione è aperta entro quattro anni dalla precedente successione;
- '5' - se la successione è aperta entro cinque anni dalla precedente successione.

Se nella successione non sono compresi tutti i beni ed i diritti oggetto della precedente successione, oppure ne sono compresi anche altri, la riduzione verrà applicata sulla quota di imposta proporzionale al valore dei beni e dei diritti compresi nella precedente successione.

Aggiunta nella versione in vigore dal 15.03.18

# Tipologie di agevolazioni

Per i trasferimenti di alcune tipologie di beni sono state previste delle agevolazioni per la determinazione delle imposte da autoliquidare, nonché riduzioni dell'imposta di successione.

Occorre dunque distinguere tra i beni esentati da imposta di successione o dalle ipocatastali (esenti o da versarsi in misura fissa) e i beni per cui è prevista solo una riduzione percentuale dell'imposta di successione.

Per fruire delle suddette agevolazioni/riduzioni peraltro occorre essere in possesso di specifici requisiti da indicare in successione e da autocertificare o allegare nella documentazione.

**QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI  
 IN MATERIA DI IMPOSTE DI SUCCESSIONE, IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE**  
 (I = Ipotecaria; C = Catastale ; S = Successione)

TIPOLOGIA	CODICE	AGEVOLAZIONE	RIFERIMENTO NORMATIVO	BENEFICIARI
Abitazione 'prima casa'	P, Z, X, Y	I = imposta fissa	art. 69 L. 342/2000; art. 1 Tariffa del T.U. delle imposte ipotecarie e catastali	qualsiasi soggetto
		C = imposta fissa		
Terreni/aziende agricole devoluti a giovani imprenditori agricoli professionali	G	I = imposta fissa	art. 14 L. 441/1998, art. 4-bis D.Lgs. 228/2001	Coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale < 40 anni; ascendente, discendente entro 3° grado
		C = esente		
		S = esente		
Fondi rustici in territori montani	M	I = imposta fissa	art. 9 DPR 601/1973 comma 2	coltivatore diretto
		C = esente		
Immobili in comunità montane inseriti in piani di sviluppo	M	I = imposta fissa	art. 9 DPR 601/1973 comma 5	qualsiasi soggetto
		C = esente		
Boschi in terreni montani	N	S = esente	art. 9 DPR 601/1973 comma 5	ascendente, discendente, coniuge
Terreni agricoli 'compendio unico' in zone montane	C	I = esente	art.5-bis L. 97/1994	coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale
		C = esente		
		S = esente		
Beni culturali (vincolo anteriore all'apertura della successione)	A	S = esente	art. 13 comma 1 del Tus	qualsiasi soggetto
Aziende (rami di esse, quote sociali e azioni)	D	I = esente	art. 3 c. 4-ter del Tus; artt. 1, c. 2; 10, c. 3 del T.U. delle imposte ipotecarie e catastali; art. 1 c. 3 L. 244/2008	discendente e coniuge
		C = esente		
		S = esente		
Terreni agricoli "compendio unico" generale	E	I = esente	art. 5-bis D.Lgs.228/2001	coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale
		C = esente		
		S = esente		
Terreni agricoli e montani	B	Minor valore tra il totale delle imposte ipotecarie e catastali applicate in misura fissa sui terreni e il totale del loro valore fiscale	art. 14 comma 2 della L.383/2001	qualsiasi soggetto
Immobili demoliti o dichiarati inagibili (eventi sismici)	H	I = imposta fissa	D.L. 17/10/2016 n. 189, convertito con modificazioni dalla L. 15/12/2016, n. 229	qualsiasi soggetto
		C = imposta fissa		

**Eliminata  
Maggio 2018**

# Agevolazione beni culturali

## BENI CULTURALI COD. A

Rientrano in tale codifica i beni culturali sottoposti a vincolo precedentemente all'apertura della successione, per i quali sono stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione.

L'erede o il legatario deve presentare l'inventario dei beni che ritiene non debbano essere compresi nell'attivo ereditario, con la descrizione particolareggiata degli stessi e con ogni notizia idonea alla loro identificazione, al competente organo periferico del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo, il quale attesta per ogni singolo bene l'esistenza del vincolo e l'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione (art. 13 TUS).

L'attestazione deve essere presentata in allegato alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui si richieda di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante.

L'alienazione in tutto o in parte dei beni, prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione, la loro tentata esportazione non autorizzata, il mutamento di destinazione degli immobili non autorizzato e il mancato assolvimento degli obblighi prescritti per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato, determinano l'inclusione dei beni nell'attivo ereditario. L'Amministrazione dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo ne dà immediata comunicazione all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente. Per i territori della regione Sicilia e delle province autonome di Trento e di Bolzano, provvedono ai suddetti adempimenti gli organi rispettivamente competenti.

I beni culturali sottoposti a vincolo precedentemente all'apertura della successione sono **esclusi dall'attivo ereditario e sono esenti dalla sola imposta di successione**.

L'Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell'agevolazione.

**ATTENZIONE:** Non si considerano compresi nell'attivo ereditario ma devono essere indicati nella dichiarazione di successione:

- *i beni culturali, sottoposti a vincolo precedentemente alla data di apertura della successione, sui quali sono stati assolti gli obblighi di conservazione e protezione;*
- *i crediti contestati giudizialmente alla data di apertura della successione, fino a quando la loro sussistenza non sia riconosciuta con provvedimento giurisdizionale o con transazione.*

**NB. I beni già vincolati all'apertura della successione sono esclusi dall'attivo ereditario ed esenti da imposta di successione (non anche dalle ipocatastali).**

# Terreni “compendio unico”

## TERRENI AGRICOLI “COMPENDIO UNICO” GENERALE COD. E

Rientrano in tale codifica i terreni agricoli trasferiti a coloro che si impegnano a costituire un “compendio unico” ed a coltivarlo o condurlo come coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale per almeno 10 anni dal trasferimento, purché iscritti alla relativa gestione previdenziale. I terreni agricoli e le relative pertinenze (compresi i fabbricati rurali)

che costituiscono il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per 10 anni dal momento della costituzione. Quindi durante tali anni non possono essere in nessun caso frazionati. Questo vincolo di indivisibilità deve essere espressamente menzionato, a cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e trascritto nei pubblici registri immobiliari. L’attestazione da cui si evinca il possesso dei suddetti requisiti deve essere presentata in allegato alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui si richieda di fruire dell’agevolazione sia il dichiarante.

In questi casi tali beni sono esenti da imposta di successione, ipotecaria, catastale e di bollo;

Le stesse regole ed agevolazioni si applicano anche ai trasferimenti di immobili agricoli e relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in “maso chiuso”, laddove il beneficiario si impegni a condurlo direttamente per dieci anni.

L’Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell’agevolazione.

**Definizione** (Art. 7 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, modificato dal D.Lgs. 101/2005)

*Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l’estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l’erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/99, e successive modificazioni*

# Terreni “compendio unico” e boschi zone montane

## TERRENI AGRICOLI “COMPENDIO UNICO” IN ZONE MONTANE COD. C

Rientrano in tale codifica i terreni agricoli in zone montane trasferiti a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli professionali che si impegnano a costituire un “compendio unico” ed a coltivarlo o condurlo per almeno 10 anni dal trasferimento, purché iscritti alla relativa gestione previdenziale. I terreni agricoli e le relative pertinenze (compresi i fabbricati rurali) che costituiscono il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per 15 anni dal momento dell’acquisto. Quindi durante tali anni non possono essere in nessun caso frazionati, altrimenti ne decade l’agevolazione. Analogamente, viene meno l’agevolazione, se il compendio non è interamente compreso nella quota di uno o più coeredi che ne richiedano congiuntamente l’attribuzione. Le stesse regole si applicano anche ai piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi da Regioni, Province, Comuni e Comunità montane.

Per fruire dell’agevolazione occorre presentare una attestazione, da cui si evinca il possesso dei suddetti requisiti, allegandola alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui si richieda di fruire dell’agevolazione sia il dichiarante.

In questi casi tali beni sono esenti da imposta di successione, ipotecaria, catastale e di bollo.  
L’Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell’agevolazione.

## BOSCHI IN TERRENI MONTANI COD. N

I trasferimenti ad ascendenti, discendenti e coniugi aventi ad oggetto i boschi costituiti ovvero ricostituiti o migliorati per effetto di leggi in terreni montani sono esenti dalla imposta sulle successioni.  
L’Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell’agevolazione.

## ~~TERRENI AGRICOLI O MONTANI COD. B~~

~~Rientrano in tale codifica i terreni agricoli o montani per i quali il totale delle imposte ipotecarie e catastali calcolate in misura fissa su di essi eccedono il totale del loro valore fiscale.~~

# Terreni e aziende agricole a giovani imprenditori agricoli

## TERRENI / AZIENDE AGRICOLE DEVOLUTE A GIOVANI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI COD. G

Rientrano in tale codifica i beni che costituiscono l'azienda agricola e che siano ad essa strumentali, anche se condotta in forma di società di persone, trasferiti, con la presentazione della dichiarazione di successione, ad ascendenti e discendenti entro il terzo grado del defunto (quindi a soggetti legati da un vincolo di parentela in linea retta ed entro il terzo grado con il defunto), che non hanno ancora compiuto 40 anni di età al momento dell'apertura della successione, a condizione che:

- diventino coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale entro 24 mesi dal trasferimento dei beni e che si iscrivano alle relative gestioni previdenziali entro i successivi 2 anni;
- siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale, iscritti alle relative gestioni previdenziali o che si iscrivano entro 3 anni dal trasferimento.

In questi casi tali soggetti dovranno continuare a coltivare o condurre direttamente i fondi rustici per almeno 6 anni. Pertanto, in mancanza di tutte le suddette condizioni, necessarie ad ottenere l'agevolazione, comporta la decadenza dal regime agevolato, il recupero dei tributi dovuti nonché il pagamento dei relativi interessi di mora.

E' considerato imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate "imprenditori agricoli professionali" qualora lo statuto preveda, quale oggetto sociale, l'esercizio esclusivo delle attività agricole e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di società di persone: almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- b) nel caso di società di capitali o cooperative: almeno un amministratore, che sia anche socio per le società cooperative, deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Si considerano coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia, sempreché tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenuto conto, agli effetti del computo delle giornate necessarie per la coltivazione del fondo stesso, anche dell'impiego delle macchine agricole.

In questi casi i beni costituenti azienda agricola sono **esenti da imposta di successione, imposta catastale e di bollo, mentre l'imposta ipotecaria è dovuta in misura fissa.**

Possono godere del regime agevolato anche le costruzioni rurali sempreché strumentalmente funzionali alle necessità del fondo rustico e trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti di costruzioni rurali.

L'Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell'agevolazione.

# Fondi rustici

## FONDI RUSTICI IN TERRENI MONTANI ED IMMOBILI IN COMUNITÀ MONTANE INSERITI IN PIANI DI SVILUPPO COD. M

I trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici che si trovano nei territori montani, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici, singole o associate, sono soggetti all'imposta ipotecaria in misura fissa e sono esenti dalle imposte catastali e di bollo.

Oltre ai suddetti requisiti di carattere oggettivo è necessario che i beneficiari siano coltivatori diretti.

Le stesse agevolazioni si applicano anche a favore delle cooperative agricole che conducono direttamente i terreni, nonché ai trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo, acquisiti o disposti dalle Comunità montane, di beni la cui destinazione sia prevista nel piano di sviluppo per la realizzazione di insediamenti industriali o artigianali, di impianti a carattere associativo e cooperativo per produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del suolo, di caseifici e stalle sociali o di attrezzature turistiche.

I proprietari di terreni montani che non osservano gli obblighi derivanti dai vincoli idrogeologici o imposti per altri scopi decadono dai benefici di cui sopra.

Per terreni montani si considerano:

- i terreni situati ad una altitudine non inferiore a 700 metri sul livello del mare e quelli rappresentati da particelle catastali che si trovano soltanto in parte alla predetta altitudine;
- i terreni compresi nell'elenco dei territori montani compilato dalla commissione censuaria centrale;
- i terreni facenti parte di comprensori di bonifica montana.

L'Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell'agevolazione.

# Immobili inagibili per eventi sismici

## **IMMOBILI DEMOLITI O DICHIARATI INAGIBILI A SEGUITO DI EVENTI SISMICI COD. H**

Rientrano in tale codifica gli immobili demoliti o dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016 nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria come indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 .

La condizione di inagibilità deve essere attestata da specifica certificazione rilasciata dagli organi competenti (nel quadro EG occorre allegare relativa dichiarazione sostitutiva di atto notorio, anche se è il dichiarante a renderla) anche nel caso in cui a richiedere di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante.

In questi casi tali beni **sono esenti da imposta di successione, ipotecaria, catastale e di bollo e dalla tassa ipotecaria**; Tali esenzioni spettano solo per le successioni di persone fisiche sempre che al momento dell'apertura delle stesse l'immobile non è stato già riparato o ricostruito in tutto o in parte.

Per gli immobili ubicati nei Comuni di Teramo, Rieti, Ascoli Piceno, Macerata, Fabriano e Spoleto l'agevolazione si applica limitatamente ai singoli soggetti danneggiati che dichiarano (ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445) l' inagibilità del fabbricato, casa di abitazione, studio professionale o azienda, con trasmissione di tale dichiarazione agli uffici dell'Agenzia delle entrate e dell'Istituto nazionale per la previdenza sociale territorialmente competenti.

Per gli immobili distrutti o dichiarati inagibili ubicati nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria diversi da quelli indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 l'agevolazione si applica se viene dimostrato, con apposita perizia asseverata (nel quadro EG occorre allegare relativa dichiarazione sostitutiva di atto notorio, anche se è il dichiarante a renderla), il nesso di causalità diretto tra i danni subiti e gli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016.

# Agevolazione ex art.3 comma 4 ter

## AZIENDE O RAMI DI ESSE, QUOTE SOCIALI ED AZIONI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO EREDITARIO COD. D

Rientrano in tale codifica i trasferimenti, anche tramite patti di famiglia, di aziende o rami di aziende, di quote sociali e azioni, effettuati in favore del coniuge e dei discendenti del defunto, a condizione che i beneficiari proseguano o detengano il controllo dell'attività d'impresa per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data del trasferimento, rendendo apposita dichiarazione da allegare alla dichiarazione di successione (Quadro EG) o presentando una dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui a richiedere di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4 ter, D. lgs 346/1990 il beneficio spetta limitatamente alle partecipazioni mediante le quali è acquisito o integrato il controllo di cui all'art. 2359, comma 1, numero 1) del c.c.

Pertanto, tale ultimo requisito non si applica per le quote di società di persone.

In questi casi tali trasferimenti **non sono soggetti ad imposta di successione e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali.**

Il mancato rispetto delle suddette condizioni comporta la decadenza dal beneficio e il pagamento dell'imposta in misura ordinaria, oltre le sanzioni e gli interessi di mora.

Si precisa che il patto di famiglia è il contratto con cui l'imprenditore trasferisce, in tutto o in parte, l'azienda, e il titolare di partecipazioni societarie trasferisce, in tutto o in parte, le proprie quote, ad uno o più discendenti.

L'Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell'agevolazione.

## Agevolazione ex art.3 comma 4 ter

Esenzione in caso di trasferimento di aziende o quote sociali a favore di coniuge e discendenti se mantengono l'attività per almeno 5 anni e, nelle società di capitali, acquisiscono o integrano il controllo in assemblea

## **Agevolazione ex art. 3 comma 4 ter per il trasferimento aziendale**

**Le aziende, le quote di società di capitali e di persone** possedute dal de cuius per le quali si applica l'esimente prevista nell'art. 3 comma 4 ter del TUS (I trasferimenti, effettuati anche tramite i patti di famiglia a favore dei discendenti e del coniuge, di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta. In caso di quote sociali e azioni il beneficio spetta limitatamente alle partecipazioni mediante le quali e' acquisito o integrato il controllo ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, numero 1), del codice civile).

Il beneficio si applica a condizione che gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa o detengano il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento, rendendo, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione o all'atto di donazione, apposita dichiarazione in tal senso.

## Estensione alle ipocatastali

L'agevolazione ex art. 3 comma 4 ter peraltro si applica anche alle imposte ipotecaria e catastale laddove vi siano beni immobili tra i cespiti aziendali.

# Quadro EN - aziende

Aziende (rami di esse, quote sociali e azioni)	D	I = esente	art. 3 c. 4-ter del Tus; artt. 1, c. 2; 10, c. 3 del T.U. delle imposte ipotecarie e catastali; art. 1 c. 3 L. 244/2008	discendente e coniuge
		C = esente		
		S = esente		

## QUADRO EN Aziende

Mod. N. 

0	0	1
---	---	---

### EN1

Denominazione <b>AZIENDA INDIVIDUALE "LA ROCCA" DI VERDI MARIO</b>											
Codice fiscale dell'azienda <b>00965410112</b>						Inventario 3			Data redazione inventario 4 giorno mese anno		
Cod. diritto <b>1</b>			Valore <b>1350000,00</b>			Bene sito all'estero 7			Imposta versata all'estero 8 <b>,00</b>		
IMMOBILI AZIENDALI											
9	10	11	12	13	14	15	16	17	Continuazione		
18	19	20	21	22	23	24	25	26	36		
27	28	29	30	31	32	33	34	35			

### DEVOLUZIONE

Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE		Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1
37	38	39	40	41	42	43	44
1	1	1	3	1	450000,00	D	
2	1	2	18	1	150000,00	D	
3	1	2	9	1	300000,00	D	Continuazione 45 X

### EN2



# Autocertificazione

Allegato alla dichiarazione di successione in morte di  
GARIBALDI GIUSEPPE, registrata al n. /.

*Dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 3, comma 4 Ter, del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 e dell'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347*

## I sottoscritti

## CHIEDONO

di avvalersi:

- dell'esenzione dall'imposta di successione ai sensi dell'articolo 3, comma 4 Ter, del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346

- dell'esenzione dall'imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

per i seguenti beni:

trattandosi di trasferimento di azienda a favore del coniuge o di discendenti in linea retta, ed a tal fine

## DICHIARANO

che intendono proseguire l'esercizio dell'attività d'impresa per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data dell'apertura della successione.

, 7 febbraio 2020

IN FEDE

\_\_\_\_\_

Selezione agevolazioni e riduzioni

**Agevolazioni e riduzioni**  
Selezionare le agevolazioni o le riduzioni da applicare ad uno o più cespiti facenti parte dell'attivo ereditario. Nelle pagine seguenti si potranno selezionare a quali cespiti dovranno essere applicate ed eventualmente per quali soggetti

<b>A</b>	<b>Beni culturali (vincolo anteriore all'apertura della successione)</b>	Art. 13, Testo Unico	Imposta di successione: esente Imposta ipotecaria: - Imposta catastale: -
<b>C</b>	<b>Terreni agricoli "compendio unico" in zone montane</b>	Art. 5-bis, Legge 97/1994	Imposta di successione: esente Imposta ipotecaria: esente Imposta catastale: esente
<b>D</b>	<b>Aziende esenti o rami di esse quote sociali e azioni facenti parte dell'attivo ereditario</b>	Art. 3, D. Lgs. Testo Unico ed artt. 1 e 10, D. Lgs. 347/90	Imposta di successione: esente Imposta ipotecaria: esente Imposta catastale: esente
<b>E</b>	<b>Terreni agricoli "compendio unico" generale</b>	Art. 5-bis, D. Lgs. 228/2001	Imposta di successione: esente Imposta ipotecaria: esente Imposta catastale: esente
<b>M</b>	<b>Fondi rustici in territori montani</b>	Art. 9, comma 2, D.P.R. 601/1973	Imposta di successione: - Imposta ipotecaria: misura fissa Imposta catastale: esente
<b>M</b>	<b>Immobili in comunità montane inseriti in piani di sviluppo</b>	Art. 9, comma 5, DPR 601/73	Imposta di successione: - Imposta ipotecaria: misura fissa Imposta catastale: esente
<b>N</b>	<b>Boschi in terreni montani</b>	Art. 9, comma 5, D.P.R. 601/1973	Imposta di successione: esente Imposta ipotecaria: - Imposta catastale: -
<b>G</b>	<b>Terreni o aziende agricole devolute a giovani imprenditori agricoli professionali</b>	Art. 14, Legge 441/1998	Imposta di successione: esente Imposta ipotecaria: misura fissa Imposta catastale: esente
<b>L</b>	<b>Beni culturali (vincolo successivo all'apertura della successione)</b>	Art. 25, comma 2, Testo Unico	Imposta di successione: rid. 50% Imposta ipotecaria: - Imposta catastale: -
<b>R</b>	<b>Fondi rustici devoluti a coltivatori diretti nell'ambito di famiglia diretto-coltivatrice</b>	Art. 25, comma 3, Testo Unico	Imposta di successione: rid. 40% Imposta ipotecaria: - Imposta catastale: -
<b>F</b>	<b>Immobili di impresa artigiana familiare</b>	Art. 25, comma 4, Testo Unico	Imposta di successione: rid. 40% Imposta ipotecaria: - Imposta catastale: -
<b>Q</b>	<b>Aziende, quote di società di persone o beni strumentali in comuni montani con meno di 5000 abitanti o in frazioni con meno di 1000 abitanti</b>	Art. 25, comma 4 bis, Testo Unico	Imposta di successione: rid. 40% Imposta ipotecaria: - Imposta catastale: -

Indietro  Annulla

15u MAIU NUM



# Terreni e aziende agricole a giovani imprenditori agricoli

## TERRENI / AZIENDE AGRICOLE DEVOLUTE A GIOVANI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI COD. G

Rientrano in tale codifica i beni che costituiscono l'azienda agricola e che siano ad essa strumentali, anche se condotta in forma di società di persone, trasferiti, con la presentazione della dichiarazione di successione, ad ascendenti e discendenti entro il terzo grado del defunto (quindi a soggetti legati da un vincolo di parentela in linea retta ed entro il terzo grado con il defunto), che non hanno ancora compiuto 40 anni di età al momento dell'apertura della successione, a condizione che:

- diventino coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale entro 24 mesi dal trasferimento dei beni e che si iscrivano alle relative gestioni previdenziali entro i successivi 2 anni;
- siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale, iscritti alle relative gestioni previdenziali o che si iscrivano entro 3 anni dal trasferimento.

In questi casi tali soggetti dovranno continuare a coltivare o condurre direttamente i fondi rustici per almeno 6 anni. Pertanto, in mancanza di tutte le suddette condizioni, necessarie ad ottenere l'agevolazione, comporta la decadenza dal regime agevolato, il recupero dei tributi dovuti nonché il pagamento dei relativi interessi di mora.

E' considerato imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate "imprenditori agricoli professionali" qualora lo statuto preveda, quale oggetto sociale, l'esercizio esclusivo delle attività agricole e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di società di persone: almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- b) nel caso di società di capitali o cooperative: almeno un amministratore, che sia anche socio per le società cooperative, deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Si considerano coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia, sempreché tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenuto conto, agli effetti del computo delle giornate necessarie per la coltivazione del fondo stesso, anche dell'impiego delle macchine agricole.

In questi casi i beni costituenti azienda agricola sono esenti da imposta di successione, imposta catastale e di bollo, mentre l'imposta ipotecaria è dovuta in misura fissa.

Possono godere del regime agevolato anche le costruzioni rurali sempreché strumentalmente funzionali alle necessità del fondo rustico e trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti di costruzioni rurali.

L'Ufficio accerterà la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell'agevolazione.

# Agevolazione azienda agricola

## QUADRO EN Aziende

Mod. N. 

0	0	1
---	---	---

EN1									
Denominazione									
1 <b>AZIENDA AGRICOLA NERI - PARMA</b>									
Codice fiscale dell'azienda							Inventario		Data redazione inventario
2 <b>01234563371</b>							3		4 giorno   mese   anno
Cod. diritto					Valore		Bene sito all'estero		Imposta versata all'estero
5 <b>1</b>					6 <b>50000,00</b>		7		8 <b>,00</b>
Quadro			Rigo. N.			Mod. N.			
9			10			11			
12			13			14			
15			16			17			
18			19			20			
21			22			23			
24			25			26			
27			28			29			Continuazione
30			31			32			36
IMMOBILI AZIENDALI									
DEVOLUZIONE									
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE			Cod. diritto	Valore quota		Agevolazione	Riduzioni art. 25 c. 1
37	38	39	40	41	42		43	44	
1	3	1	1 / 1	1	50000,00		G		
2	37	38	39	40	41	42		43	44
3	37	38	39	40	41	42		43	44
Continuazione									
45									

# Codici riduzione

CODICI RIDUZIONI	
1 - 2 - 3 - 4 - 5	beni ricaduti in precedenti successioni entro cinque anni;
L	beni culturali (vincolo posteriore all'apertura della successione);
R	fondi rustici;
F	immobili di impresa artigiana familiare;
Q	aziende, quote società di persone, beni strumentali in comuni montani > 5.000 abitanti

N.B. Al termine "Coniuge" equivale il termine "Parte dell'unione civile".

QUADRO SINOTTICO DELLE RIDUZIONI RELATIVE ALL'IMPOSTA DI SUCCESSIONE

TIPOLOGIA	CODICE	RIDUZIONE	RIFERIMENTO NORMATIVO	BENEFICIARI
Beni in precedente successione entro 5 anni	1 - 2 - 3 - 4 - 5	<i>dal 50% al 10%</i>	art. 25 comma 1 del Tus	eredi / legatari sugli stessi beni oggetto della successione precedente
Beni culturali (vincolo posteriore alla apertura della successione)	L	50%	art. 25 comma 2 del Tus	Qualsiasi soggetto
Fondi rustici	R	40% (fino a valore di euro 103.291,00)	art. 25 comma 3 del Tus	Coniuge, parenti in linea retta, o a fratelli o a sorelle del de cuius a condizione che l'erede o legatario sia coltivatore diretto e che la devoluzione avvenga nell'ambito di famiglia diretto - coltivatrice
Immobili di impresa artigiana familiare	F	40% (fino a valore di euro 103.291,00)	art. 25 comma 4 del Tus	Coniuge, parenti in linea retta entro 3° grado
Aziende, quote società di persone, beni strumentali in Comuni montani < 5.000 abitanti nonché in frazioni con meno di 1000 abitanti	Q	40%	art. 25 comma 4 bis del Tus	Coniuge, parenti entro 3° grado

# Beni ricaduti in precedenti successioni

## **BENI RICADUTI IN PRECEDENTI SUCCESSIONI ENTRO I CINQUE ANNI COD. 1, 2, 3, 4, 5**

Rientrano in tali codifiche quei beni e diritti ricaduti in precedenti successioni avutesi nei cinque anni precedenti l'apertura della presente successione. In questi casi l'imposta di successione è ridotta di un importo inversamente proporzionale al tempo trascorso. Verrà, quindi, applicata una riduzione di un decimo per ogni anno o frazione di anno trascorso (ad es. se è trascorso un anno da un'altra successione o donazione, l'imposta di successione relativamente a quegli stessi beni già oggetto della precedente successione o donazione sarà ridotta del 50%; se sono trascorsi due anni, la riduzione è pari al 40% ecc.).

Se nella successione non sono compresi tutti i beni ed i diritti oggetto della precedente successione, oppure ne sono compresi anche altri, la riduzione verrà applicata sulla quota di imposta proporzionale al valore dei beni e dei diritti compresi nella precedente successione.

Per fruire della riduzione occorre presentare una attestazione, da cui si evinca il possesso dei suddetti requisiti, allegandola alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH), nel caso in cui a richiedere di fruire della riduzione sia il dichiarante.

# Valore precedenti successioni

In tutti i quadri dell'attivo ereditario (EB, EC, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER) è stato introdotto un nuovo campo "Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1"

EO1									
Titolo		Codice fiscale della società			Quantità		Codice titolo		
1	2				3			4	
Descrizione titolo									
5									
Tipo documento		Data documento			Possesso del defunto				
6				7 giorno	8	9	/		
		mes	anno						
Cod. diritto	Valore	Valore esente		Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1		Bene estero	Imposta versata all'estero		
10	11	12		13		14	15		

## Valore precedenti successioni, riduzioni art. 25, comma 1

Se la successione è aperta entro 5 anni da altra successione avente ad oggetto lo stesso bene o parte di esso, nel presente campo occorre indicarne il valore.

Nella sezione "devoluzione", deve essere indicato il relativo codice in ragione degli anni trascorsi dalla precedente successione.

**Ad esempio (1° successione: de cuius, coniuge ed un figlio; immobile in comproprietà al 50% tra i coniugi):**

- L'immobile che cade in successione (attuale successione) è del valore di 75.000 euro (campo valore);
- Solo il 50% dell'immobile è caduto in successione nei cinque anni precedenti (1° successione), in quanto del restante 50% ne era già proprietario il coniuge superstite (valore caduto nella 1° successione era di 50.000 euro);

Quindi, dopo la 1° successione il 75% dell'immobile risulta di proprietà del coniuge superstite, mentre il 25% del figlio.

- Oggetto dell'attuale successione è il 75% dell'immobile, corrispondente alla quota di proprietà del coniuge (50% già di proprietà + 25% quota devoluta al coniuge nella 1° successione);
- Nel presente campo va indicato il valore dell'immobile corrispondente alla quota che è stata oggetto della 1° successione (25.000 euro).

		Aggiornamenti		Riduzioni art. 25 c. 1	
		22	23		
r					
		22	23		
r					
		22	23		Continuazione
r					

# Richiesta riduzione imposta

All'Agenzia delle Entrate  
Direzione Provinciale di  
Ufficio territoriale di

## RICHIESTA DI RIDUZIONE DELL'IMPOSTA ai sensi dell'art. 25, comma 1, D. Lgs. 346/1990

Il sottoscritto

- **GARIBALDI MICHELE**, nato a Madagascar (EE) il giorno 12 ottobre 1923 e residente in . . .  
codice fiscale GRBMHL23R1ZZ327P, in qualità di erede di **GARIBALDI GIUSEPPE**, nato a  
Zelo Foramagno (MI) il giorno 1 settembre 1901, da ultimo residente in Francia (EE), . codice  
fiscale GRBGPP01P01M159V, deceduto in il giorno 9 settembre 2019,

**chiede**

la riduzione dell'imposta di successione, ai sensi dell'art. 25, comma 1, del D. Lgs. 346/1990, per i  
seguenti beni e diritti:

che sono stati oggetto di una precedente successione i cui estremi di registrazione sono:

UFFICIO: \_\_\_\_\_

ANNO: \_\_\_\_\_

VOLUME: \_\_\_\_\_

NUMERO: \_\_\_\_\_

Dichiara inoltre di essere informato ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016,  
che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente  
nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Luogo e data , 7 febbraio 2020

Firma \_\_\_\_\_

# Beni culturali non certificati

## **BENI CULTURALI COD. L**

Rientrano in tale codifica i beni immobili culturali sottoposti a vincolo successivamente all'apertura della successione. In questi casi l'imposta di successione è ridotta dell'importo proporzionalmente corrispondente al 50% del loro valore.

L'erede o il legatario deve presentare al competente organo periferico del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo, l'inventario dei beni per i quali ritiene spettante la riduzione, con la descrizione particolareggiata degli stessi e con ogni notizia idonea alla loro identificazione.

Il Ministero attesta, per ogni singolo bene, l'esistenza delle caratteristiche previste dalle leggi in materia e l'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione.

L'attestazione deve essere presentata in allegato alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui si richieda di fruire della riduzione sia il dichiarante.

L'Amministrazione dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo ne dà immediata comunicazione all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente.

Per i territori della regione Sicilia e delle province autonome di Trento e di Bolzano, provvedono gli organi rispettivamente competenti.

# Fondi rustici

## FONDI RUSTICI COD. R

Rientrano in tale codifica i fondi rustici e costruzioni rurali, anche se non insistenti sul fondo, devoluti al coniuge, a parenti in linea retta o a fratelli o sorelle del defunto.

L'imposta dovuta dall'erede o legatario è ridotta dell'importo proporzionalmente corrispondente al 40% della parte del loro valore complessivo non superiore a 103.291,00 € (200.000.000 di Lire).

La riduzione si applica a condizione che l'erede o legatario sia un coltivatore diretto, che la devoluzione avvenga nell'ambito della famiglia diretto - coltivatrice, e che l'esistenza di questi requisiti risulta da apposita attestazione dell'ufficio regionale competente.

Si considera diretto - coltivatrice, la famiglia che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi e all'allevamento e governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavoro non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, allevamento e governo del bestiame.

L'attestazione deve essere allegata alla dichiarazione di successione (quadro EG).

# Immobili di impresa artigiana familiare

## IMMOBILI DI IMPRESA ARTIGIANA FAMILIARE COD. F

Se nell'attivo ereditario sono compresi immobili o parti di immobili adibiti all'esercizio dell'impresa, devoluti al coniuge o a parenti in linea retta entro il terzo grado del defunto nell'ambito di una impresa artigiana familiare, come definita dalla legge 8 agosto 1985, n. 443, e dall'art. 230 bis del codice civile, l'imposta dovuta dall'erede o legatario al quale sono devoluti è ridotta dell'importo proporzionalmente corrispondente al 40% della parte del loro valore complessivo non superiore a 103.291,00 € (200.000.000 di Lire), a condizione che l'esistenza dell'impresa familiare artigiana risulti da atto pubblico o scrittura privata autenticata (art.5, comma 4, lettera a) del TUIR).

E' considerata artigiana l'impresa che ha per scopo prevalente lo svolgimento di un'attività di produzione dei beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso in cui siano strumentali all'esercizio dell'impresa.

L'impresa artigiana può essere costituita anche in forma societaria o di cooperativa, escluse le società per azioni e in accomandita per azioni, a condizione che la maggioranza dei soci, ovvero uno nel caso di due soci, svolga in prevalenza lavoro personale, anche manuale, nel processo produttivo e che nell'impresa il lavoro abbia funzione preminente sul capitale.

In ogni caso l'imprenditore artigiano può essere titolare di una sola impresa artigiana.

# Aziende in comuni montani con meno di 5000 abitanti

## **AZIENDE, QUOTE SOCIETÀ DI PERSONE, BENI STRUMENTALI COD. Q**

In presenza di aziende, quote di società di persone e beni strumentali situati in comuni montani con meno di 5.000 abitanti o nelle frazioni con meno di 1.000 abitanti anche se situate in comuni montani di maggiori dimensioni, devolute al coniuge o ai parenti entro il terzo grado del defunto, l'imposta di successione è ridotta dell'importo proporzionale corrispondente al 40% del loro valore complessivo, a condizione che gli aventi causa proseguano effettivamente l'attività imprenditoriale per un periodo non inferiore a cinque anni dal trasferimento.

Il beneficiario deve dimostrare detta condizione entro sessanta giorni dalla scadenza del suindicato termine mediante dichiarazione da presentare presso l'ufficio competente ove sono registrate la denuncia o l'atto; in mancanza di tale dimostrazione il beneficiario è tenuto al pagamento dell'imposta in misura ordinaria oltre gli interessi di mora, decorrenti dalla data in cui l'imposta avrebbe dovuto essere pagata.

Per fruire della riduzione occorre presentare l'attestazione, da cui si evinca il possesso dei suddetti requisiti, allegandola alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH), nel caso in cui a richiedere di fruire della riduzione sia il dichiarante.

# L'agevolazione prima casa

## **Agevolazioni prima casa – imposte ipocatastali**

Una agevolazione molto importante ma che riguarda in realtà non l'imposta di successione (che comunque subisce uno sconto nel calcolo della base imponibile dell'immobile) bensì le imposte ipotecaria e catastale è la agevolazione 1° casa.

In caso detta agevolazione possa essere richiesta (ovvero in presenza di alcuni requisiti sia soggettivi che oggettivi) gli eredi potranno applicare all'immobile in questione l'imposta ipotecaria e catastale fissa per un importo di €. 200,00 per ciascuna imposta.

# Premessa

Tra le agevolazioni disponibili in riferimento alla applicazione delle imposte dovute in caso di trasferimento immobiliare (a titolo gratuito o oneroso che sia) senza dubbio la agevolazione prima casa è la più importante.

Essa permette infatti un importante sconto fiscale sull'imposta di registro o sull'Iva per i trasferimenti onerosi e sulle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti gratuiti o per successione.

# Le imposte accessorie in caso di successione

Oltre all'imposta principale di successione, che viene liquidata dall'ufficio, all'apertura della successione mortis causa, sono dovute, in autoliquidazione le seguenti imposte e tasse accessorie, in caso di trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari:

- **Imposta ipotecaria**
- **Imposta catastale**
- **Tassa ipotecaria**
- **Imposta di bollo**
- **Tributi speciali**

# Imposte ipocatastali

Le imposte ipotecaria e catastale peraltro sono dovute in misura proporzionale sul valore dell'immobile con rispettive aliquote 2% e 1%.

Il calcolo si farà sulla base imponibile data dal valore di mercato o, in caso di applicazione dell'art.34 comma 5, suil valore catastale

# Calcolo della base imponibile

Il calcolo si farà sulla base imponibile data dal valore di mercato o, in caso di applicazione dell'art.34 comma 5, sul valore catastale.

Valore catastale che si calcola:

Rendita x 1,05 x 120 (moltiplicatore categorie A e C)

## **Agevolazioni prima casa – imposte ipocatastali**

In caso di applicazione della agevolazione 1° casa l'erede/legatario ottiene uno sconto fiscale importante che riguarda in realtà non l'imposta di successione (che comunque subisce uno piccolo sconto nel calcolo della base imponibile dell'immobile, ottenuta, in caso di prima casa, con l'applicazione del moltiplicatore 110) bensì le imposte ipotecaria e catastale.

# Imposte ipocatastali fisse

Qualora infatti detta agevolazione possa essere richiesta (ovvero in presenza di alcuni requisiti sia soggettivi che oggettivi) gli eredi potranno applicare all'immobile in questione l'imposta ipotecaria e catastale fissa per un importo di €. 200,00 per ciascuna imposta.

# I requisiti per accedere alla agevolazione

# Requisiti oggettivi per accedere alla agevolazione

## Tipologia dell' immobile per il quale si chiedono i benefici fiscali prima casa

Per poter godere dell' agevolazione l'immobile non deve avere caratteristiche di lusso. È quindi necessario dichiarare che l' immobile non rientra nelle categorie catastali di lusso ossia A1, A8 e A9.

All'immobile principale poi possono essere collegate le relative pertinenze, a condizione che appartengano alle categorie catastali C/2 C/6 e C/7, che presentino il vincolo pertinenziale e che siano indicate in un massimo di tre (una per categoria).

Sono agevolabili anche gli immobili in corso di costruzione F3, a condizione che, una volta completati, non abbiano requisiti di lusso.

# Requisiti soggettivi per accedere alla agevolazione

## **Non essere titolare di altri immobili nel comune in proprietà esclusiva o in comunione con il coniuge**

Il richiedente l'agevolazione prima casa innanzi tutto non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o diritto d'abitazione di altro immobile nel territorio del comune in cui si trova l'immobile caduto in successione.

A tal proposito, la giurisprudenza ritiene che ricorra il requisito per l'applicazione del beneficio anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio il quale, tuttavia, **non sia concretamente idoneo** - ad esempio perché inagibile oppure perché oggettivamente inidoneo per dimensioni e caratteristiche complessive - a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della famiglia.

L'apprezzamento di tali caratteristiche sarà eventualmente rimesso alla discrezionale valutazione del Giudice (Cass.08/01/2010, n. 100; Cass. 11564/2006; Cass. 17938/2003; Cass. 10935/2003; Cass. 6492/2003; Cass. 2418/2003).

Tuttavia, in base all'interpretazione dell'Agenzia delle entrate, non può attribuirsi rilevanza ad un concetto di "inidoneità" collegato ad una indisponibilità "giuridica" di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto, come ad esempio nel caso di immobile indisponibile perché dato in locazione.

# Requisiti soggettivi per accedere alla agevolazione

## **Non esser titolare, su tutto il territorio nazionale, di immobili acquistati con la agevolazione**

Il richiedente poi non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa.

# Requisiti soggettivi per accedere alla agevolazione

## Trasferire la residenza nel Comune ove si trova l'immobile

Il dichiarante si deve impegnare inoltre a stabilire la residenza, **entro 18 mesi** dall'acquisto, nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare, qualora già non vi risieda (non per forza nell'immobile oggetto di agevolazione)

L'agevolazione viene estesa anche ai cittadini residenti all'estero nell'ipotesi in cui acquistino per successione un immobile come prima casa situato nel territorio italiano o ai cittadini italiani che lavorino all'esterno, solo in relazione agli immobili siti nel territorio del comune dove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono.

In queste ultime fattispecie l'agevolazione compete a condizione che l'immobile sia acquistato mortis causa come "prima casa" in qualsiasi punto del territorio italiano, senza che sia necessario che il beneficiario stabilisca entro diciotto mesi la residenza nel comune, in cui è situato l'immobile. Nel caso di residenti all'estero risulta necessario che tali cittadini siano iscritti all'A.I.R.E. (associazione italiani residenti all'estero).

# Requisiti soggettivi per accedere alla agevolazione

## **Non rivendere l'immobile nei primi cinque anni**

Il dichiarante, infine, dovrà impegnarsi a non rivendere l'immobile nei primi cinque anni dall'acquisto oppure, in caso contrario, ad acquistarne un altro come prima casa entro un anno dalla successiva vendita, pena la perdita della agevolazione con tutte le conseguenze economiche e sanzionatorie che ne seguono.



# Estensione della agevolazione

Qualora uno degli eredi, che acquisisce anche solo una quota del bene, abbia i requisiti per chiedere e ottenere la agevolazione, essa si estende all'intero immobile, coprendo quindi anche le quote degli altri coeredi.



# Perdita della agevolazione

In caso la dichiarazione sia mendace fin dall'origine o si perdano/non si acquistino i requisiti prima delle scadenze dei termini fissate il contribuente perderà il beneficio e la agenzia potrà procedere all'accertamento chiedendo:

- Imposta proporzionale;
- Interessi;
- Sanzione 30% (solo a carico di chi ha fatto la dichiarazione mendace)

# Termini per l'accertamento da parte della Agenzia delle Entrate

Quanto ai termini a disposizione dell'AE per l'accertamento della decadenza dei requisiti, con conseguente recupero della maggiore imposta e delle sanzioni, questi sono di **tre anni** (entro tale termine al contribuente deve essere notificato l'avviso di accertamento), **decorrenti dal momento in cui l'avviso di accertamento può essere emesso** (Cass. 21/11/2000, n. 1196, S.U.).

Ne consegue che - secondo la Circolare Agenzia entrate 12/08/2005, n. 38/E - la data dalla quale decorre il termine per l'esercizio dell'azione accertatrice varia a seconda che la mendacità della dichiarazione resa nell'atto si riferisca a situazioni in corso al momento della registrazione (mendacio originario, es. contribuente che dichiara di essere già residente nel comune dove acquista l'immobile oppure dichiara di non essere titolare di altra abitazione nello stesso comune) oppure sia conseguente a fatti o comportamenti successivi (mendacio sopravvenuto, es. vendita infraquinquennale oppure mancato trasferimento della residenza entro il termine prescritto).

In altre parole, il termine triennale per l'accertamento della decadenza decorre dal momento in cui si verifica la circostanza che giustifichi la decadenza stessa.

# Risoluzione AE 105/2011

## **Dichiarazione anticipata di perdita delle agevolazioni per impossibilità di prendere la residenza nel comune entro i 18 mesi**

Premesso che le agevolazioni prima casa vengono concesse anche per ragioni oggettive quali il trasferimento della residenza nel comune o il divieto di venderla per almeno cinque anni, qualora, qualunque sia il motivo, il richiedente non rispetta le prescrizioni stabilite non esiste una deroga per forza maggiore e quindi avendo perso il requisito si dovrà versare la maggior imposta non pagata (la differenza tra imposta proporzionale dovuta e imposta fissa già versata).

Per quanto riguarda le sanzioni la risoluzione AE 105/2011, intervenendo sul caso del mancato spostamento della residenza entro 18 mesi ha chiarito invece che se il contribuente, ancora nei termini, si autodenuncia dichiarando che non potrà rispettare il requisito sarà dovuto, ovviamente, il recupero dell'imposta e gli interessi ma non anche le sanzioni (pari al 30%).

Qualora invece fosse la agenzia a riscontrare, scaduto il termine, il mancato adempimento del contribuente, saranno dovuti imposta, interessi e sanzione piena

# Risoluzione AE 112/2012

## **Dichiarazione anticipata di rinuncia alle agevolazioni per vendita dell'immobile prima dei cinque anni**

Analogamente a quanto visto per il mancato cambio di residenza si decade dall'agevolazione prima casa in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, a meno che il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale (nota *Il-bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986).

La perdita del beneficio comporta il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30% delle stesse imposte.

È però possibile, secondo la risoluzione 112/E del 2012, laddove sia ancora pendente il termine dei dodici mesi per l'acquisto dell'ulteriore immobile e il soggetto si trovi nelle condizioni di non potere ovvero di non volere rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, comunicare la propria volontà all'Agenzia delle Entrate, con una apposita istanza, richiedendo la riliquidazione dell'imposta originariamente assolta.

In questo caso, il contribuente sarà tenuto al versamento della differenza tra l'imposta pagata e quella dovuta, oltre al pagamento degli interessi. Non troverà però applicazione la sanzione pari al 30%, dovuta invece una volta decorso l'anno di tempo concesso per il riacquisto di altro immobile prima casa.



# Credito d'imposta in caso di alienazione prima casa e riacquisto entro un anno

Ai sensi dell'art. 7 della L. 23/12/1998, n. 448, in caso di alienazione di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, e successivo acquisto (a qualsiasi titolo, quindi anche gratuito) entro un anno dall'alienazione di un'altra casa in presenza delle condizioni per l'applicazione delle agevolazioni stesse, **al contribuente è attribuito un credito d'imposta.**

Detto credito d'imposta:

- è fino a concorrenza delle imposte (Registro o IVA) pagate in relazione al precedente acquisto agevolato;
- non può eccedere in ogni caso le imposte (Registro o IVA) dovute in relazione al nuovo acquisto agevolato;
- si applica anche se il primo acquisto è intervenuto prima della data di entrata in vigore della L. 448/1998.

# Prassi fiscale

# Prassi fiscali

Vista l'importanza applicativa della agevolazione, l'Agenzia negli anni ha emanato numerose circolari e risoluzioni esplicative della normativa.

Molto spesso è infatti stata interpellata dal contribuente per rispondere a determinati quesiti sulla sua applicazione

# Circolare Agenzia delle Entrate 7 maggio 2001 n. 44

## Prima casa in successione ed in un successivo acquisto

***Appare utile evidenziare che l'applicazione dell'agevolazione in argomento (in successione) non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici previsti dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato.***

***In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell'agevolazione in argomento non possono godere nuovamente, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene.***

# Circolare Agenzia delle Entrate

## 12 agosto 2005 n. 38/E

### **Posizione del coniuge in regime di comunione legale**

*Nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi (in regime di comunione di beni) possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto, ad esempio, l'altro prima del matrimonio abbia acquistato un'abitazione avvalendosi di detta agevolazione) si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti per avvalersi dell'agevolazione "prima casa".*

*In definitiva, l'acquisto di un appartamento da adibire ad abitazione principale da parte di un coniuge che si trovi in regime di comunione legale comporta l'applicazione nella misura del 50 per cento dell'agevolazione "prima casa" qualora l'altro coniuge non sia in possesso dei requisiti necessari per fruire del predetto regime di favore. Se uno dei coniugi ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni, l'altro coniuge (quello che non ha fruito dell'agevolazione) in presenza delle condizioni stabilite dalla nota II-bis) all'art 1 della tariffa parte prima del Testo Unico Registro, in relazione alla quota a lui attribuita, può beneficiare del regime di favore per l'acquisto in comunione legale di una casa di abitazione non di lusso*

# Circolare Agenzia delle Entrate

## 12 agosto 2005 n. 38/E

### Acquisti pro-quota di diritti reali sullo stesso immobile

*Nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile l'agevolazione tributaria si applica purché ricorrano gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge. Dal disposto del comma 1 lettera c) della nota II-bis del Testo Unico Registro secondo cui ai fini dell'agevolazione è necessario che non si abbia la titolarità "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" si desume infatti che per fruire dell'agevolazione "prima casa" non è di impedimento la circostanza che il contribuente sia già titolare di una quota di proprietà dello stesso immobile oggetto di agevolazione. Ricorrendo le altre condizioni, pertanto, con riferimento alla medesima casa di abitazione l'agevolazione spetta anche nelle seguenti ipotesi: - acquisto di ulteriori quote di proprietà; - acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione; - acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.*

# Circolare Agenzia delle Entrate 12 agosto 2005 n. 38/E

## Requisito della residenza

*Ai fini della corretta valutazione del requisito di residenza, dovrà considerarsi che il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al comune, ai sensi dell'articolo 18, comma 1 e 2, del d.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente) la dichiarazione di trasferimento (cfr. circolare n. 1/1994 cap. 1, par 2, lettera b).*

# **Circolare Agenzia delle Entrate**

## **12 agosto 2005 n. 38/E**

### **Acquisto di casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione**

*L'agevolazione "prima casa" spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal DM 2 agosto 1969 (ora sostituiti dalla categoria catastale)*

### **Acquisto di abitazione contigua**

*L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969.*

## **Risoluzione 29 /E 25.02.2005**

*In caso di successione mortis causa, compete l'agevolazione c.d. "prima casa", per il diritto di abitazione di cui all'articolo 540, comma 2, del codice civile, al coniuge superstite che rinunci all'eredità mantenendo detto diritto, a condizione che egli sia in possesso dei requisiti richiesti dalla norma.*

## Risoluzione 32/E 16.02.2006

*Il regime di favore c.d. "prima casa" si estende ai terreni, quali aree scoperte pertinenziali, solo ove gli stessi risultino "graffati" al fabbricato e cioè censiti al catasto urbano unitamente al bene principale.*

*Si ricorda, nello specifico, che la nota II-bis, comma 3, del citato art. 1 del D.P.R. n. 131/1986 estende i benefici dell'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze dell'immobile principale destinate al suo servizio, a condizione che siano classificate nelle categorie catastale C/2 (cantina, soffitta), C/6 (rimessa, box auto) e C/7 (tettoia, posto auto), limitatamente a ciascuna pertinenza per ciascuna categoria.*

## Risoluzione 213/E 08.08.2007

*Anche la cessione della nuda proprietà comporta la decadenza dai benefici "prima casa" quando la vendita è effettuata prima del decorso del quinquennio dalla data dell'acquisto. In tal caso, la perdita del beneficio riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto, calcolato applicando al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, riportati nel prospetto allegato al testo unico dell'imposta di registro, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito. Non si decade dai benefici in questione se il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile, procede all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.*

## Risoluzione 33/E 15.10.2011

*In caso di presenza di più eredi e agevolazione chiesta da uno di essi, in possesso dei requisiti, le conseguenze in caso di dichiarazione mendace o di decadenza dal beneficio possono essere imputate solo al soggetto che l'ha resa, con la conseguenza che la dichiarazione risulta priva di efficacia sin dall'origine. Tuttavia, poiché è sulla base di tale dichiarazione che è stato concesso il beneficio anche agli altri soggetti interessati, la mendacità della dichiarazione comporta la decadenza non solo in capo al dichiarante, ma anche in capo agli altri coeredi o donatari, mentre la relativa sanzione risulterà applicabile unicamente al beneficiario che si è reso colpevole della dichiarazione mendace.*

# Risoluzione 105/E 31/10/2011

Non si è tenuti a a pagare **alcuna sanzione** se la rinuncia all'agevolazione prima casa consegue all'impossibilità al trasferimento di residenza nel comune in cui è situato l'immobile entro 18 mesi dal rogito.

Si individua infatti **il caso di decadenza dall'agevolazione** esclusivamente quando il compratore non trasferisca la residenza entro i suddetti 18 mesi e questi siano già trascorsi, con l'impossibilità ormai di adempiere a quanto dichiarato. In questa situazione egli dovrà pagare le maggiori imposte unitamente ad interessi e le sanzioni (30%).

Nel caso in cui, invece, non sia ancora decorsi i 18 mesi dal rogito, ed il contribuente chieda di rinunciare al beneficio in quanto già è a conoscenza dell'impossibilità del trasferimento, anche per motivi personali, sarà dovuta **non si applicano le sanzioni del 30%**, sulle maggiori imposte dovute, ma la differenza tra imposte ordinarie e imposte con beneficio maggiorate degli interessi legali ma non la sanzione-

## Risoluzione 40/E 26.04.2012

Con risoluzione 40/E del 26 aprile 2012, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle agevolazioni prima casa in caso di trasferimento di immobili per successione e/o donazione. Nel provvedimento, in particolare, l'Amministrazione precisa che *l'agevolazione può essere richiesta, per conto dell'erede deceduto prima di aver presentato la dichiarazione di successione, anche dal successivo chiamato all'eredità, a condizione, però, che in capo a tale soggetto sussistano, alla data di apertura della successione, i requisiti previsti per fruire del regime di favore. La risoluzione nasce come risposta all'interpello posto da un contribuente, il quale ha affermato di aver presentato le dichiarazioni di successione dei propri genitori, entrambi deceduti a brevissima distanza di tempo l'uno dall'altro e proprietari, al 50% ciascuno, di un immobile adibito ad abitazione principale. Le agevolazioni possono, dunque, essere fruite in nome e per conto della madre deceduta, in possesso dei requisiti previsti dalla legge: più in particolare, in relazione alla prima successione, la dichiarazione deve essere resa, per conto dell'erede deceduta, dal figlio, ossia dal soggetto interessato, in quanto, rispetto alla madre, successivo chiamato all'eredità, ai sensi dell'articolo 479 del codice civile. In tal modo, egli acquista la legittimazione a produrre la dichiarazione di successione per conto della madre, deceduta senza aver potuto accettare l'eredità e procedere come di rito. L'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per far valere il diritto alle agevolazioni, si attesta mediante una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa nell'interesse proprio, concernente stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui abbia diretta conoscenza.*

# Risoluzione 112E/2012

La risoluzione 112/2012, in linea con la precedente risoluzione 105/2011, ha precisato che non è tenuto al versamento della sanzione il contribuente che, dopo aver alienato l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" prima del decorso del quinquennio, dichiara all'Amministrazione finanziaria, in pendenza del termine annuale, di non voler procedere al riacquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In tal caso saranno dovute imposta proporzionale e interessi ma non anche la sanzione del 30%, sanzione dovuta invece in caso di decadenza dal beneficio per decorso del termine ultimo per procedere al riacquisto di un nuovo immobile con le agevolazioni prima casa.

# Risoluzione 90/E 17.10.2014

*Nel caso di acquisto di una abitazione per usucapione, l'agevolazione "prima casa" può essere conseguita anche se le dichiarazioni che la legge richiede al contribuente per l'applicazione del beneficio fiscale non sono state rese nella sentenza e negli atti del procedimento.*

*Questa la precisazione resa dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 90/E del 17.10.2014, emanata in risposta ad una richiesta di chiarimenti circa la corretta interpretazione del Dpr n. 131/1986.*

*Il dubbio nasceva dal fatto che nella precedente risoluzione n.25/2012, la stessa Agenzia delle Entrate aveva subordinato l'applicabilità dell'agevolazione al fatto che le dichiarazioni richieste al contribuente fossero effettuate nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione di intervenuta usucapione.*

*Con la risoluzione n. 90/E è, invece, ora specificato che le dichiarazioni rilasciate dal contribuente non devono essere state rese necessariamente nel corso del giudizio, ma possono essere rilasciate anche a posteriori, ma sempre prima della registrazione dell'atto giudiziario.*

*I contribuenti possono, infatti, fruire delle agevolazioni "prima casa" mediante una dichiarazione integrativa dell'atto giudiziario, con le necessarie dichiarazioni contenute in una "dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, da allegare al provvedimento stesso nelle more della sua registrazione".*

## Risoluzione 11.05.2015 n. 49/E

*L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 49 dell'11 maggio 2015 in tema di decadenza dalle agevolazioni prima casa, conferma l'orientamento espresso della Corte di Cassazione. In particolare, l'agevolazione prima casa è confermata anche se si cede l'immobile acquistato usufruendo dei benefici fiscali prima del termine dei 5 anni dalla data dell'atto. Affinché ciò sia possibile, è necessario acquistare entro un anno un nuovo immobile, anche a titolo gratuito, ma tale immobile deve necessariamente essere adibito ad abitazione principale, altrimenti si perdono i benefici.*

# Risoluzione 26.01.2017 n.13/E

*In data 26 gennaio 2017 è stata pubblicata la Risoluzione 13/E in materia di permanenza delle agevolazioni 'prima casa' in caso di vendita infraquinquennale e costruzione entro un anno su terreno già di proprietà di un immobile da adibire ad abitazione principale. L'Agenzia delle Entrate ha affermato poi che, ai fini del mantenimento dell'agevolazione, sia sufficiente acquistare un terreno sul quale realizzare entro un anno l'immobile da adibire ad abitazione principale. L'immobile non deve essere per forza ultimato entro l'anno ma "è sufficiente che il fabbricato sia venuto ad esistenza, e cioè che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e che sia ultimata la copertura" (art. 2645-bis, comma 6, c.c.). Si poneva poi il dubbio se il terreno potesse o meno essere già di proprietà del soggetto che trasferisce l'immobile. In seguito alle numerose sentenze della Cassazione che si sono succedute negli anni in merito all'interpretazione della normativa, l'Agenzia è intervenuta con una risoluzione ad hoc. Nel caso in cui venga alienato l'immobile acquistato con i benefici prima casa prima che siano passati cinque anni dall'acquisto, la costruzione di un immobile ad uso abitativo, non di lusso (quindi appartenente ad una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9) da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'alienazione, su di un terreno di cui il contribuente sia già proprietario al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato, costituisce presupposto idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio.*

## Risoluzione 27.04.2017 n. 53/E

*L'agevolazione prima casa rimane valida anche laddove l'acquirente non rispetti il requisito dichiarato di svolgere la sua attività prevalente nel comune in cui si trova l'immobile, se dichiara di impegnarsi a trasferire, entro 18 mesi dall'acquisto, la residenza nello stesso comune dell'immobile. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 53/E del 27 aprile 2017, con cui ha precisato che la dichiarazione rettificativa deve essere resa con le stesse formalità giuridiche dell'atto originario. Ovviamente a condizione che i 18 mesi non siano ancora trascorsi.*

## Risoluzione 04.07.2017 n. 86/E

*Le agevolazioni prima casa possono essere riconosciute nel caso in cui il contribuente, che ha già fruito del beneficio in sede di acquisto a titolo oneroso, proceda all'acquisto di un nuovo immobile a titolo gratuito. A condizione, tuttavia, che il contribuente si impegni a vendere l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate, intervenuta con la risoluzione n. 86/E del 4 luglio 2017 sulla possibilità di reiterazione delle agevolazioni riservate alla prima casa di abitazione. Con la risoluzione n. 86/E del 2017, l'Agenzia delle Entrate ha risposto ad una istanza di interpello sulla possibilità di reiterare le agevolazioni prima casa quando il contribuente, che ha già fruito del beneficio in occasione dell'acquisto a titolo oneroso di un immobile, proceda all'acquisto di un nuovo immobile a titolo gratuito (donazione). Secondo l'Agenzia delle Entrate, il nuovo regime delle agevolazioni prima casa - come modificato dalla legge di Stabilità 2016 - consente al contribuente di fruire del beneficio in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, ancorchè risulti già in possesso di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione, tuttavia, che si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro un anno dal nuovo acquisto agevolato. Come chiarito con la circolare n. 12/E/2016, la nuova disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova applicazione anche con riferimento agli acquisti effettuati a titolo gratuito ed esplica, quindi, effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni prima casa in sede di successione o donazione: pertanto, il contribuente che ha già acquistato una abitazione a titolo oneroso, fruendo delle agevolazioni prima casa, potrà richiederle nuovamente in sede di successione o donazione, impegnandosi a rivendere, entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile agevolato, l'immobile preposseduto.*

## Risoluzione 01.08.2017 n.107/E

*Con la risoluzione n. 107/E del 1 agosto 2017 l'Agenzia delle Entrate dispone che il proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni per la prima casa, dichiarato inagibile con provvedimento delle autorità competenti, possa fruire nuovamente del beneficio per l'acquisto di una nuova abitazione. La risoluzione risponde al caso specifico di un contribuente che, beneficiando del bonus prima casa, aveva acquistato un immobile abitativo dichiarato successivamente inagibile, con ordinanza del sindaco, a causa degli eventi sismici intervenuti nell'agosto e nell'ottobre del 2016. Il contribuente ha chiesto, quindi, chiarimenti all'Agenzia delle Entrate sulla possibilità di acquistare una nuova abitazione fruendo nuovamente dell'agevolazione.*

# Codice 1 eventi eccezionali

TIPO DI DICHIARAZIONE	DEVOLUZIONE DELL'EREDITÀ						Data opzione art. 24-bis TUIR		
	Prima dichiarazione	Dichiarazione sostitutiva	Per legge	Per testamento	Legge estera	Eventi eccezionali	giorno	mese	anno
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Anno di presentazione prima dichiarazione			Volume prima dichiarazione		Numero prima dichiarazione			

## Eventi eccezionali

La presente casella deve essere utilizzata se i soggetti obbligati alla presentazione della dichiarazione fruiscono delle agevolazioni fiscali previste da particolari disposizioni normative emanate a seguito di calamità naturali o di altri eventi eccezionali.

Indicare il **codice 1** se a causa di un evento sopravvenuto (ad esempio un evento sismico) il beneficiario dell'eredità, al momento dell'apertura della successione, si trova in una ipotesi di inidoneità oggettiva (inagibilità) all'utilizzo abitativo dell'immobile posseduto per il quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa".

In questo caso il beneficiario può richiedere di usufruire nuovamente dell'agevolazione "prima casa" sull'immobile ad uso abitativo caduto in successione, rendendo le relative dichiarazioni sostitutive di atto notorio (quadro EH se è il dichiarante).

La condizione di inagibilità deve essere attestata da specifica certificazione rilasciata dagli organi competenti in cui viene precisato che l'immobile non può più essere utilizzato per la sua funzione abitativa. Relativamente a tale certificazione occorre rendere specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio da allegare alla dichiarazione (quadro EG).

# Risoluzione 126/E n. 17.10.2017

*L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 126/E del 17 ottobre 2017 ha chiarito che l'agevolazione ai fini delle imposte indirette per la "prima casa" è applicabile, con riferimento ad un solo immobile, nei casi in cui a seguito della morte del coniuge, un soggetto acquisti per successione la titolarità di tre immobili nel medesimo Comune (prima detenuti in comunione con il coniuge defunto). In tal caso le imposte ipotecarie e catastali in sede di successione, per l'immobile che beneficia dei requisiti "prima casa", saranno dovute in misura fissa pari ad Euro 200 ciascuna. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che nel caso prospettato dall'istante l'agevolazione "prima casa" torna applicabile in considerazione del fatto che il coniuge erede:*

*1) non è più titolare degli immobili "in comunione con il coniuge", considerato che la comunione si scioglie con la morte; 2) può dichiarare di non avere la titolarità "esclusiva" di altri immobili nel Comune, in considerazione del fatto che tale dichiarazione deve essere riferita ad immobili diversi da quelli trasferiti mediante la medesima successione.*

## Risoluzione 19.12.2017 n.154/E

*Si ha diritto al bonus prima casa anche per l'acquisto di un secondo o terzo immobile da unire a quello già posseduto per il quale si era beneficiato dell'agevolazione. È questa l'ultima novità che arriva dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 154/E del 19 dicembre 2017, con la quale viene confermato che spetta l'agevolazione sulla prima casa anche per un acquisto successivo volto ad aumentare la superficie dell'abitazione. La richiesta di chiarimenti arriva da una contribuente già proprietaria di due appartamenti nello stesso immobile, di cui uno acquistato beneficiando del bonus prima casa e un altro acquistato senza usufruire delle agevolazioni fiscali. Nel caso in cui l'acquisto del nuovo appartamento sia finalizzato ad unire le abitazioni in un'unica unità immobiliare si potrà beneficiare dell'agevolazione prima casa. Il tutto, però, nel rispetto di specifici requisiti. Per l'acquisto di una nuova abitazione adiacente ai due appartamenti già posseduti finalizzato all'unificazione, anche a fini catastali, è possibile richiedere nuovamente le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. L'Agenzia delle Entrate chiarisce tuttavia che il regime fiscale di favore si applica anche all'acquisto del nuovo immobile a patto che l'abitazione dopo l'unione conservi le caratteristiche non di lusso, ovvero che la categoria catastale con la quale verrà classificata la casa di abitazione sia diversa dalle categorie A\1, A\8 e A\9.*

## **Interpello 30/08/2019, n. 357**

### **Agevolazioni prima casa e fabbricati collabenti**

L'Agenzia delle entrate, ha chiarito che non è possibile estendere le agevolazioni prima casa ai fabbricati "collabenti" (ruderi), trattandosi in questi casi di un'ipotesi di inidoneità assoluta ed oggettiva all'utilizzo dell'immobile abitativo. Pertanto, i fabbricati collabenti non sono assimilabili agli immobili in costruzione

## Risoluzione 09.09.2019 n. 80E

*Con riferimento alle disposizioni agevolative previste per i casi di divorzio o di separazione, l'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74 ('Nuove norme sulla disciplina di casi di scioglimento del matrimonio') prevede che "Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli artt. 5 e 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa".*

*Con l'ordinanza del 21 settembre 2017, n. 22023, la Corte di Cassazione ha affermato che, con l'esenzione in parola il legislatore ha inteso favorire gli "atti e convenzioni che i coniugi, nel momento della crisi matrimoniale, pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione o divorzio, ivi compresi gli accordi che contengono il riconoscimento o il trasferimento della proprietà esclusiva di beni immobili all'uno o all'altro coniuge." Ciò, al fine "di favorire e promuovere, nel più breve tempo, una soluzione idonea a garantire l'adempimento delle obbligazioni che gravano sui coniugi" (ex plurimis Corte di Cassazione 22 maggio 2002, n. 7493 e Cassazione 17 febbraio 2001, n. 2347).*

## Risoluzione 09.09.2019 n.80E

*Per quanto riguarda, inoltre, il quesito relativo alla decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' fruite per l'acquisto dell'immobile, trasferito nel quinquennio all'altro coniuge per effetto di un accordo di separazione, la Corte di Cassazione, con sentenza 29 marzo 2017, n. 8104, stante la ratio della norma di cui al citato articolo 19 della legge n. 74 del 1987, ha stabilito che "non può farsi derivare la decadenza dell'agevolazione connessa all'acquisto di un immobile dalla cessione di esso al coniuge in sede di separazione" Alla luce di quanto precede, in linea con la ratio dell'art. 19 (volto a favorire gli atti e le convenzioni "che i coniugi, nel momento della crisi matrimoniale, pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione o divorzio"), si ritiene che la cessione a terzi di un immobile oggetto di agevolazione 'prima casa', in virtù di clausole contenute in un accordo di separazione omologato dal giudice, finalizzato alla risoluzione della crisi coniugale (come nel caso di specie), non comporta la decadenza dal relativo beneficio.*

## Interpello n.80/2020

*Con risposta a interpello 80/2020 avente ad oggetto “Decadenza agevolazione “cd prima casa” nel caso in cui i coniugi si separino consensualmente davanti all’ufficiale di stato civile e successivamente cedano a terzi l’immobile per cui hanno fruito delle suddette agevolazioni” l’Agenzia delle entrate, facendo propri i chiarimenti forniti dalla Suprema Corte con la citata sentenza n. 7966 del 2019, ha escluso la decadenza dalle agevolazioni ‘prima casa’ nell’ ipotesi di cessione a terzi dell’immobile agevolato, ” ma per la sola casistica di patti di divisione dei beni, con trasferimento a terzi, siglati alla presenza di un giudice “*

*Con la recente risoluzione n. 80 del 9 settembre 2019, l’Agenzia delle entrate, aderendo alla tesi espressa dalla Corte di Cassazione nella sentenza del 21 marzo 2019, n. 7966, ha ritenuto che in linea con la ratio dell’art. 19 sopra citato la cessione a terzi di un immobile oggetto di agevolazione ‘prima casa ‘ in virtù di clausole contenute in un accordo di separazione omologato dal giudice, finalizzato alla risoluzione della crisi coniugale, non comporta la decadenza dal relativo beneficio”*

## Interpello n.80/2020

*Ne consegue che eventuali pattuizioni aventi ad oggetto trasferimenti patrimoniali non possono essere considerati parte integrante della descritta procedura di separazione consensuale. In tal senso, quindi, non può trovare applicazione la disposizione agevolativa di cui all'art. 19, la cui ratio, si ribadisce, è quella di favorire gli atti e le convenzioni " che i coniugi, nel momento della crisi matrimoniale, pongono in essere nell'intento di regolare sotto il controllo del giudice i loro rapporti patrimoniali conseguenti alla separazione o divorzio ". Per completezza si rappresenta nel caso in esame non può richiamarsi la risoluzione n. 80 del 2019 dal momento che la stessa si riferisce alla diversa ipotesi in cui la separazione si realizza nell'ambito dell'istituto della negoziazione assistita di cui all'art. 6 del citato decreto legge.*

# Circolare 9/E 2020

## 8 Termini agevolazioni prima casa

Nel presente paragrafo sono forniti chiarimenti in merito al disposto dell'articolo 24, che stabilisce la sospensione dei termini previsti dalla normativa in materia di agevolazioni "prima casa", entro i quali effettuare taluni adempimenti al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione per coloro che ne hanno usufruito.

### 8.1 Ambito applicativo

La norma, con lo scopo di impedire la decadenza dal beneficio "prima casa", attese le difficoltà nella conclusione delle compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone, dovute all'emergenza epidemiologica da COVID-19, dispone la sospensione, nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, dei termini<sup>2</sup> per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio "prima casa" e ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa. I predetti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021. In particolare, i termini oggetto di sospensione sono i seguenti:

---

<sup>2</sup> Termini di cui alla nota II-bis all'articolo 1 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, nonché del termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

# Circolare 9E/2020

- il periodo di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel comune in cui è ubicata l'abitazione;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici "prima casa".

È inoltre sospeso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato<sup>3</sup>.

# Risposta n. 223/2020

## Agevolazione 'prima casa', utilizzo del credito d'imposta

### Quesito

L'interpellante fa presente di aver acquistato, in data 13 dicembre 2018, una porzione pari al 50 per cento di un immobile abitativo, sito in via X in Z, fruendo delle agevolazioni 'prima casa', con l'impegno di vendere, entro un anno dalla suddetta data di acquisto, l'immobile abitativo di cui è proprietaria per il 60 per cento, sito in via Yin Z, precedentemente acquistato con le agevolazioni 'prima casa'. Tale vendita è stata, quindi, effettuata in data 11 febbraio 2019.

L'istante fa presente che nell'atto di acquisto agevolato dell'abitazione di via X le è stato riconosciuto un credito d'imposta, pari ad euro £££, del quale, però, non ha potuto fruire in sede di rogito notarile in quanto la suddetta compravendita era soggetta all'imposta sul valore aggiunto.

Pertanto, l'istante ha scelto di recuperare detto credito in diminuzione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, in sede di dichiarazione dei redditi. Tuttavia - afferma l'istante - è stato possibile recuperare solo una parte del credito, in quanto non vi era sufficiente capienza per poterlo recuperare totalmente.

Fatte tali premesse, l'istante, che a breve acquisterà un immobile per la villeggiatura, chiede di poter utilizzare il credito d'imposta residuo, pari ad euro %%%, per il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in relazione all'atto di compravendita del citato immobile.

# Risposta

Con circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, (paragrafo 1.5, Utilizzo del credito), è stato chiarito che il contribuente può utilizzare il credito d'imposta portandolo in diminuzione dalla imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina, oppure può utilizzarlo nei seguenti modi:

- a) per l'intero importo in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- b) in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- c) in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. In ogni caso il credito di imposta non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa.

# Risposta

Con circolare 29 maggio 2013, n. 18 è stato chiarito che il credito d'imposta può essere utilizzato 'alternativamente' nelle ipotesi sopra indicate. I contribuenti hanno, dunque, la facoltà di scegliere la modalità di utilizzo del credito di imposta loro spettante.

Con successiva circolare 24 aprile 2015, n. 17, è stato, altresì, chiarito che nell'ipotesi in cui il credito di imposta venga utilizzato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto di acquisto che lo determina, solo parzialmente, l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche, ovvero in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Dunque, da quanto chiarito con il citato documento di prassi si evince che le opzioni contenute nel suddetto articolo 7 hanno carattere alternativo, ma non preclusivo. Pertanto, nelle ipotesi in cui, effettuata la scelta, vi sia un residuo di credito inutilizzato, è possibile riutilizzare il suddetto secondo le altre modalità prescritte dal citato articolo 7.

Dunque, con riferimento alla fattispecie, in esame, in cui l'interpellante non potendo utilizzare il credito d'imposta per l'atto di acquisto del 13 dicembre 2018, in quanto soggetto ad IVA, ha utilizzato solo parzialmente, per incapienza, il credito in dichiarazione in diminuzione dell'Irpef, si ritiene che l'istante possa chiedere di poter utilizzare il residuo del proprio credito d'imposta in Pagina 4 di 5 diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute per lo stipulando atto di compravendita.

# Sentenze su prima casa

## **Corte di Cassazione 10/09/2004, n. 18300**

La Corte di Cassazione, con la sentenza in oggetto, ammette l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" anche all'ipotesi di acquisto di un immobile, al momento assoggettato ad uso diverso da quello abitativo, allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la propria abitazione"

## **Cassazione civile sez. VI, 09/04/2019, n.9890**

*In tema di imposta di registro, al diritto di abitazione riconosciuto al coniuge superstite ex art 540, comma 2, c.c non consegue, “ex se”, il riconoscimento a favore dello stesso delle agevolazioni cd. “prima casa”, dovendo queste essere oggetto di specifica richiesta da parte del coniuge che intende avvalersene al fine della necessaria verifica della sussistenza in capo al medesimo dei presupposti per conservare i relativi benefici.*



# Cassazione civile sez. II, 05/06/2019, n.15277

*In caso di separazione personale dei coniugi e di cessazione della convivenza, l'impossibilità di individuare una casa adibita a residenza familiare fa venire meno il presupposto oggettivo richiesto ai fini dell'attribuzione del diritto di abitazione (e il correlato diritto d'uso sui mobili). Se, infatti, il diritto di abitazione (e il correlato diritto d'uso sui mobili) in favore del coniuge superstite può avere ad oggetto esclusivamente l'immobile concretamente utilizzato prima della morte del de cuius come residenza familiare, è evidente che l'applicabilità della norma in esame è condizionata all'effettiva esistenza, al momento dell'apertura della successione, di una casa adibita ad abitazione familiare; evenienza che non ricorre allorché, a seguito della separazione personale, sia cessato lo stato di convivenza tra i coniugi.*

# Cassazione civile sez. tributaria 21/03/2019 n.7966

*In tema di agevolazioni “prima casa”, il trasferimento dell’immobile prima del decorso del termine di cinque anni dall’acquisto, se effettuato in favore del coniuge in virtù di una modifica delle condizioni di separazione, pur non essendo riconducibile alla forza maggiore, non comporta la decadenza dai benefici fiscali, attesa la “ratio” della L. n. 74 del 1987, art. 19, che è quella di favorire la complessiva sistemazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi in occasione della crisi, escludendo che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli dagli accordi intervenuti in tale sede” (così Cass. n. 8104 del 29/03/2017; conf. Cass. n. 13340 del 28/06/2016; sempre in tema di agevolazioni “prima casa” si veda anche, sotto il diverso profilo della insussistenza dell’intento speculativo, Cass. n. 5156 del 16/03/2016; Cass. n. 22023 del 21/09/2017)*

# Cassazione civile sez. II, 26/03/2019, n.8400

*In tema di successione legittima, il diritto di abitazione ed uso ex art. 540, comma 2, c.c. è devoluto al coniuge del “de cuius” in base ad un meccanismo assimilabile al prelegato “ex lege”, sicché la sua concreta attribuzione, nell’ambito di una controversia avente ad oggetto lo scioglimento della comunione ereditaria, non è subordinata alla formulazione di una espressa richiesta in tal senso.*

*Tuttavia, ove il giudice di primo grado abbia disposto la divisione della comunione ereditaria senza detrarre il valore capitale del menzionato diritto spettante al coniuge superstite (in aggiunta alla quota attribuita dagli artt. 581 e 582 c.c.) e questa statuizione implicita negativa sul punto non abbia formato oggetto di uno specifico motivo di impugnazione, il riconoscimento del citato diritto di abitazione ad opera del giudice di appello è impedito dalle preclusioni processuali maturate e, in specie, dal giudicato interno formatosi al riguardo.*

# Cassazione civile sez. VI, 09/05/2019, n.12404

*Il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato non comporta la decadenza dell'agevolazione "prima casa", qualora sopraggiunga un evento dovuto a cause di forza maggiore, sopravvenute rispetto alla stipula dell'acquisto e non prevedibili dal contribuente.*

# Cassazione civile sez. VI, 08/10/2018, n.24658

*Facendo riferimento alla Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 31/E del 16 febbraio 2006, secondo cui così come il regime di favore trova applicazione anche con riferimento all'acquisto di una quota di abitazione (cfr. circolare n. 19 dell'1 marzo 2001, paragrafo 2.2.3), allo stesso modo deve ritenersi che la vendita di una quota o di una parte di essa determini la decadenza per la parte di prezzo corrispondente alla porzione di immobile ceduto, ciò in linea con lo Studio n. 30/2005/T del 18 marzo 2005 del Consiglio del notariato.*

# Cassazione civile sez. tributaria

## 28.06.2018 n.17148

*«La decadenza dall'agevolazione prima casa prevista dall'art. 1, nota II bis), quarto comma, della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, per aver il contribuente trasferito per atto a titolo oneroso o gratuito l'immobile acquistato con l'agevolazione medesima prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto non è evitata qualora, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con tale agevolazione, proceda all'acquisto della nuda proprietà di altro immobile».*

# Corte di cassazione, ordinanza del 21 marzo 2019, n. 7966

*Ritiene il collegio che il principio espresso da Cass. n. 2111 del 2016 con riferimento ad un trasferimento immobiliare avvenuto all'interno del nucleo familiare è di portata assolutamente generale e, dunque, non può non estendersi anche all'ipotesi per cui è causa, nella quale i coniugi si sono determinati, in sede di accordi conseguenti alla separazione personale, a trasferire l'immobile acquistato con le agevolazioni per la prima casa ad un terzo ed, infatti: a) la legge n. 74 del 1987, articolo 19, dispone in via assolutamente generale l'esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa degli atti stipulati in conseguenza del procedimento di cessazione degli effetti civili del matrimonio e, a seguito di Corte Cost. n. 154 del 1999, anche del procedimento di separazione personale tra coniugi, senza alcuna distinzione tra atti eseguiti all'interno della famiglia e atti eseguiti nei confronti di terzi; b) la ratio della menzionata disposizione è senza dubbio quella di agevolare la sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi a seguito della separazione o del divorzio; c) recuperare l'imposta in conseguenza della inapplicabilità dell'agevolazione fiscale sulla prima casa da parte dell'Erario significherebbe sostanzialmente imporre una nuova imposta su di un trasferimento immobiliare avvenuto in esecuzione dell'accordo tra i coniugi e, pertanto, andare palesemente in senso contrario alla ratio della disposizione, così come definita sub b)”.*

# L'agevolazione nel Nuovo Modello

# Prima casa e pertinenze

## PRIMA CASA COD. P - PERTINENZA COD. X O Y

Ai trasferimenti del diritto di proprietà o di diritti immobiliari relativi a case di abitazione con categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, derivanti da successioni, sono applicate le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa (200€ per ciascuna), 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".

*N.B. I beneficiari non possono cedere, a titolo oneroso o gratuito, gli immobili per cui si usufruisce dell'agevolazione "prima casa" prima dei cinque anni successivi all'apertura della successione, altrimenti si decade dal beneficio richiesto. Tuttavia, la decadenza dal beneficio non si verifica qualora il richiedente proceda al riacquisto di un'altra unità immobiliare, da destinare ad abitazione principale, entro 1 anno dalla cessione.*

*Nel caso in cui il richiedente sia già nella titolarità di altro immobile acquisito con i benefici "prima casa", potrà richiedere l'agevolazione sull'immobile caduto in successione qualora si impegni a trasferire l'abitazione preposseduta entro 1 anno dall'apertura della successione.*

**NB:** Sulle pertinenze sono previste due codici diversi a seconda che la pertinenza sia collegata ad una prima casa trasferita in successione oppure ad una prima casa già posseduta dall'erede

# Prima casa – codice Z

Le agevolazioni 'prima casa', sussistendone le condizioni, si applicano anche per le ipotesi in cui oggetto della successione sono abitazioni contigue (cod. Z), destinate a costituire un'unica unità abitativa, oppure se oggetto di successione è un immobile ad uso abitativo contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici 'prima casa', sempreché entrambe costituiscano un'unica unità abitativa.

Per poter fruire dell'agevolazione, l'immobile risultante dalla riunione delle suddette unità immobiliari dovrà essere una casa di abitazione accatastata, ricorrendone i presupposti, nelle categorie che possono beneficiare dell'agevolazione, con esclusione, dunque, delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il richiedente l'agevolazione ha l'obbligo di unire catastalmente gli immobili contigui entro 3 anni dalla presentazione della dichiarazione, impegnandosi in tal senso rendendo specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

In caso di richiesta agevolazioni prima casa sarà necessario allegare la apposita dichiarazione di possesso dei requisiti:

- nel quadro EH se i requisiti sono posseduti e la richiesta viene effettuata dal dichiarante;
- nel quadro EG se invece viene effettuata da uno degli altri aventi diritto (con allegato anche il documento di identità).

# Diritto d'abitazione del coniuge superstite

**QUADRO EC**  
Attivo ereditario catasto fabbricati

Mod. N.

<b>EC1</b>		Provincia (legge)		Comuni amministrativo		Codice comune		
1		2		3				
Indirizzo		Sezione urbana		Foglio		Particella		
4		5		6		7		
Zona censuaria		Categoria		Classe		Costanza (vani, m <sup>2</sup> )		
9		10		11		12		
Immobile all'estero		Codice dello Stato estero		Stato estero		Stato federato, provincia, contea		
14		15		16		17		
Località				Indirizzo		18		
19		20		Cod. diritto		Bene aziendale		
/				21		22		
						Imposta versata all'estero		
						23		
						00		
Delimitazione rendita		Valore		Valore precedenti successioni, riduzioni art. 25, comma 1		Discordanza dati catastario		
24		25		26		27		
				00		Passaggi senza atti legali		
						28		
Sezione urbana		Foglio		Particella		Subalunno		
30		31		32		33		
Immobili graffiati				Sezione urbana		Foglio		
38		39		40		41		
				42		43		
				44		45		
						Contribuzione		
						46		
<b>DEVOLUZIONE</b>								
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE			Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1
1	47	48	49	50	51	52	53	54
			/					
2	47	48	49	50	51	52	53	54
			/					
3	47	48	49	50	51	52	53	54
			/					Continuazione
								55

Codici da 1 a 8 da inserire caso per caso

## **Art 540 c.c.- diritto di abitazione del coniuge**

A favore del coniuge è riservata la metà del patrimonio dell'altro coniuge, salve le disposizioni dell'articolo 542 per il caso di concorso con i figli.

Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli.

# Codici da inserire

## **Diritto di abitazione**

Compilare il presente campo con riferimento al solo immobile su cui, con l'apertura della successione, si costituisce il diritto di abitazione in capo al **coniuge superstite** (articolo 540 del codice civile).

Pertanto, se il coniuge superstite rinuncia all'eredità ed al diritto di abitazione ex lege non può compilare tale casella.

In particolare, occorre indicare:

il **codice '1'** se il coniuge superstite, che per legge ha il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **richiede** l'agevolazione "prima casa" avendone i requisiti - relativamente all'immobile principale (cod. P);

il **codice '2'** se il coniuge superstite, che per legge ha il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **richiede** l'agevolazione "prima casa" avendone i requisiti - relativamente all'immobile contiguo (cod. Z) a quello principale;

il **codice '3'** se il coniuge superstite, che per legge ha il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **richiede** l'agevolazione "prima casa" avendone i requisiti - relativamente alla pertinenza (cod. X) dell'immobile principale;

il **codice '4'** se il coniuge superstite, che per legge ha il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **non richiede** l'agevolazione "prima casa";

il **codice '5'** se il coniuge superstite, che **ha rinunciato** all'eredità ma non al legato ex lege, per cui mantiene il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **richiede** l'agevolazione "prima casa" avendone i requisiti- relativamente all'immobile principale;

il **codice '6'** se il coniuge superstite, che **ha rinunciato** all'eredità ma non al legato ex lege, per cui mantiene il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **richiede** l'agevolazione "prima casa" avendone i requisiti- relativamente all'immobile contiguo a quello principale;

il **codice '7'** se il coniuge superstite, che **ha rinunciato** all'eredità ma non al legato ex lege, per cui mantiene il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **richiede** l'agevolazione "prima casa" avendone i requisiti- relativamente alla pertinenza dell'immobile principale;

il **codice '8'** se il coniuge superstite, che **ha rinunciato** all'eredità ma non al legato ex lege, per cui mantiene il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, **non richiede** l'agevolazione "prima casa".

**N.B.** L'agevolazione, qualora richiesta, si estende anche alle quote dell'immobile spettanti agli altri beneficiari presenti nella sezione "Devoluzione".

Si ricorda che il diritto di abitazione spettante ex lege al coniuge superstite, indicato nel presente campo, viene riportato nella trascrizione del certificato di successione e volturato al pari degli altri diritti presenti nella sezione "devoluzione".

# Quadro EC / prima casa esempio

DE.A.S. II 2017 Pro - [Successione di ROSSI STEFANO]

File Modifica Visualizza Calcoli Stampe Tabelle Strumenti Finestra ?

**Dati Generali**

- Frontespizio
- Allegati (7)
- Altri dati

**Soggetti**

- Quadro eredi e legatari (2)
- Rinunciatori e premorti (1)
- Altri soggetti

**Quadri**

- Quadro immobili (6)
- Quadro azioni e titoli (1)
- Quadro aziende (1)
- Quadro altri beni (1)
- Quadro aeromobili
- Quadro imbarcazioni
- Quadro donazioni (1)
- Quadro passività (1)
- Autocertificazioni
- Dichiarazioni per voltura

**Voltura**

**Quadri EB - EC - EL - EM - Immobili e diritti reali immobiliari**

Tutti gli immobili Fabbricati Terreni Fabbricati tavolare Terreni tavolare

- 001. CF LA SPEZIA, VIA NAPOLI 3, foglio 3, numero 44, sub. 12, Valore (aut.) € 173.250,00
- 002. CF LA SPEZIA, VIA NAPOLI 3, foglio 3, numero 44, sub. 23, Valore (aut.) € 57.750,00
- 003. CT LERICI, VIA GERINI 3, foglio 2, numero 22, sub. 12, Valore € 600.000,00
- 004. CF REGNO UNITO, LONDRA, REGENT STREET 256, Valore € 1.000.000,00
- 005. CF LA SPEZIA, VIA VIANO 22, foglio 2, numero 33, sub. 17
- 006. CF SARZANA, VIA AURELIA 256, foglio 3, numero 34, sub. 12, Valore (aut.) € 252.000,00

**Dati relativi all'immobile selezionato** Visualizza dati per voltura cartacea

Comune: LA SPEZIA Provincia: SP Catasto: FABBRICATI Sezione: ...

Ubicazione: VIA NAPOLI 3

Foglio: 3 Particella: 44 Sub.: 12 Zona: Categoria: A/2 Classe: Immobili graffiati ...

Consistenza: Rendita: € 1.500,00 Diritto trasferito: PIENA PROPRIETA' Età usufruttuario: ...

Quota trasferita: 1 / 1  Valore immobile: € 173.250,00 Tipo rendita: RENDITA DEFINITIVA

Riduzioni ed agevolazioni: NESSUNA AGEVOLAZIONE  Prima casa  Pertinenza  Fabb. rurale

Precedenti successioni nel quinquennio:  Bene aziendale  Diritto abitazione: 3 ...

Discordanza dati intestatario  Passaggi senza atti legali  Bene devoluto per testamento  Immobile all'estero ...

Note ad uso interno:

Valore dell'immobile = 1.500,00 x 110,00 x 1,05 x 1/1

v. 2.15g MAIU NUM 09:15 06/04/2017

# Coniuge rinunciatario e prima casa

DE.A.S. II 2017 Pro - [Successione di ROSSI STEFANO]

File Modifica Visualizza Calcoli Stampe Tabelle Strumenti Finestra ?

**Dati Generali**

- Frontespizio
- EG Allegati [12]
- Altri dati

**Soggetti**

- Quadro eredi e legatari [2]
- Rinunciatarie e premorti [1]
- Altri soggetti

**Quadri**

- Quadro immobili [6]
- EO Quadro azioni e titoli [1]
- EN Quadro aziende [1]
- ER Quadro altri beni [1]
- EQ Quadro aeromobili
- EU Quadro imbarcazioni
- ES Quadro donazioni [1]
- ED Quadro passività [1]
- EH Autocertificazioni
- EI Dichiarazioni per voltura

**Voltura**

**Quadri EB - EC - EL - EM - Immobili e diritti reali immobiliari**

Tutti gli immobili | Fabbricati (EC) | Terreni (EB) | Fabbricati tavolare (EM) | Terreni tavolare (EL) | Visualizza mini guida

- 001. CF LA SPEZIA, VIA NAPOLI 3, foglio 3, numero 44, sub. 12, Valore (aut.) € 173.250,00
- 002. CF LA SPEZIA, VIA NAPOLI 3, foglio 3, numero 44, sub. 23, Valore (aut.) € 57.750,00
- 003. CT LERICI, VIA GERINI 3, foglio 2, numero 22, sub. 12, Valore € 600.000,00
- 004. CF REGNO UNITO, LONDRA, REGENT STREET 256, Valore € 1.000.000,00
- 005. CF LA SPEZIA, VIA VIAND 22, foglio 2, numero 33, sub. 17, Valore (aut.) € 15.120,00
- 006. CF SARZANA, VIA AURELIA 256, foglio 3, numero 34, sub. 12, Valore (aut.) € 252.000,00

**Diritto di abitazione**

È possibile per il coniuge o per la parte dell'unione civile superstita richiedere o meno le agevolazioni "prima casa" sull'immobile di abitazione

- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita richiede l'agevolazione "prima casa"
- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita non richiede l'agevolazione "prima casa"
- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita rinunciatario richiede l'agevolazione "prima casa"
- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita rinunciatario non richiede l'agevolazione "prima casa"

Azzera OK Annulla

**Dati relativi all'immobile selezionato** visualizza dati per voltura cataca

Comune: LA SPEZIA Provincia: SP Catasto: FABBRICATI Sezione: ...

Ubicazione: VIA NAPOLI 3

Foglio: 3 Particella: 44 Sub.: 12 Zona: Categoria: A/2 Classe: Immobili graffiati ...

Consistenza: Rendita: € 1.500,00 Diritto trasferito: PIENA PROPRIETA' Età usufruttuario: ...

Quota trasferita: 1 / 1 Valore immobile: € 173.250,00 Tipo rendita: RENDITA DEFINITIVA

Riduzioni ed agevolazioni: NESSUNA AGEVOLAZIONE  Prima casa  Pertinenza o abitazione contigua

Prec. succ. quinquennio: Valore: Bene aziendale Diritto abitazione: 5

Fabbricato rurale  Discordanza dati intestatario  Passaggi senza atti legali  Bene devoluto per testamento  Immobile all'estero

Note ad uso interno:

Valore dell'immobile = 1.500,00 x 110,00 x 1,05 x 1/1

v. 2.16 MAIU NUM

15:32 12/09/2017

# Coniuge rinunciatario e prima casa

## QUADRO EC

### Attivo ereditario catasto fabbricati

Mod. N. 

0	0	1
---	---	---

<b>EC1</b>		Provincia (sigla)		Comune amministrativo		Codice comune	
1		SP		2 LA SPEZIA		3 E463	
Indirizzo				Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
4 VIA NAPOLI 3				5	6	7 3	8 44 12
Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza (vani, m <sup>2</sup> , mt)		Valore catastale		
9	10 A2	11	12		13 0,00 1500,00		
Immobile all'estero		Codice dello Stato estero	Stato estero		Stato federato, provincia, contee		
14		15	16		17		
Località		Indirizzo					
19 POSSESSO DEL DEFUNTO				Cod. diritto	Bene arrendato	Imposta versata all'estero	
20 1 /				21 1	22	23 ,00	
Determinazione rendita		Valore	Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1		Discordanza dell'istatario	Passaggi senza atti legali	
24		25 173250,00	26 ,00		27	28	
Diritto di abitazione		29 5					
30		31	32	33	34	35	36
37		38					
39		40	41	42	43	44	45
46		47					
<b>DEVOLUZIONE</b>							
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE		Cod. diritto	Valore quota		Agevolazioni
47	48	49	50	51	52	53	54
1	1	1 /	2	1	86625,00	0	0
2	1	1 /	2	1	86625,00	0	0
3		/					
55		56					



# Pertinenza prima casa

The screenshot shows the DE.A.S. II 2017 Pro software interface. The main window displays a list of properties under the heading 'Quadri EB - EC - EL - EM - Immobili e diritti reali immobiliari'. The list includes:

- 001. CF LA SPEZIA, VIA NAPOLI 3, foglio 3, numero 44, sub. 12, Valore (aut.) € 173.250,00
- 002. CF LA SPEZIA, VIA NAPOLI 3, foglio 3, numero 44, sub. 23, Valore (aut.) € 57.750,00
- 003. CT LERICI, VIA GERINI 3, foglio 2, numero 22, sub. 12, Valore € 600.000,00
- 004. CF REGNO UNITO, LONDRA, REGENT STREET 256, Valore € 1.000.000,00
- 005. CF LA SPEZIA, VIA VIAND 22, foglio 2, numero 33, sub. 17, Valore (aut.) € 15.120,00
- 006. CF SARZANA, VIA AURELIA 256, foglio 3, numero 34, sub. 12, Valore (aut.) € 252.000,00

A dialog box titled 'Diritto di abitazione' is open, displaying the following text:

È possibile per il coniuge o per la parte dell'unione civile superstita richiedere o meno le agevolazioni "prima casa" sull'immobile di abitazione

- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita richiede l'agevolazione "prima casa"
- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita non richiede l'agevolazione "prima casa"
- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita rinunciatario richiede l'agevolazione "prima casa"
- il Coniuge/Parte dell'unione civile superstita rinunciatario non richiede l'agevolazione "prima casa"

The dialog box has 'Azzera', 'OK', and 'Annulla' buttons. An arrow points from the 'OK' button to the 'Pertinenza o abitazione contigua' checkbox in the 'Dati relativi all'immobile selezionato' section below.

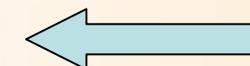
The 'Dati relativi all'immobile selezionato' section shows the following details:

- Comune: LA SPEZIA, Provincia: SP, Catasto: FABBRICATI, Sezione: ...
- Ubicazione: VIA NAPOLI 3
- Foglio: 3, Particella: 44, Sub.: 23, Zona: ..., Categoria: C/6, Classe: ..., Immobili graffiati: ...
- Consistenza: ..., Rendita: € 500,00, Diritto trasferito: PIENA PROPRIETA', Età usufruttuario: ...
- Quota trasferita: 1 / 1, Valore immobile: € 57.750,00, Tipo rendita: RENDITA DEFINITIVA
- Riduzioni ed agevolazioni: NESSUNA AGEVOLAZIONE,  Prima casa,  Pertinenza o abitazione contigua
- Prec. succ. quinquennio: ..., Valore: ...,  Bene aziendale, Diritto abitazione: 7
- Fabbricato rurale,  Discordanza dati intestatario,  Passaggi senza atti legali,  Bene devoluto per testamento,  Immobile all'estero

The status bar at the bottom shows: Valore dell'immobile = 500,00 x 110,00 x 1,05 x 1/1, v. 2.16, MAIU, NUM, 15:34, 12/09/2017.

# Coniuge rinunciatario e pertinenza prima casa

<b>EC2</b>		Provincia (sigla) 1		Comune amministrativo 2		Codice comune 3			
SP		LA SPEZIA				E463			
Indirizzo 4				Sezione urbana 5		Foglio 6	Particella 7	Subalotamo 8	
VIA NAPOLI 3						3	44	23	
Zona censuaria 9		Categoria 10		Classe 11		Consistenza (vani, m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> ) 12		Rendita catastale 13	
		C6				0,00		500,00	
Immobile all'estero		Codice dello Stato estero 14		Stato estero 15		Stato federato, provincia, contea 16			
		Località 17		Indirizzo 18					
POSSESSO DEL DEFUNTO				Cod. diritto 21		Bene aziendale 22	Imposta versata all'estero 23		
1 / 20				1			,00		
Determinazione rendita 24		Valore 25		Valore precedenti successioni, riduzioni art.25, comma 1 26		Discordanza dall'Invalutario 27	Passaggi senza atti legali 28	Diritto di abitazione 29	
		57750,00						7	
Sezione urbana 30		Foglio 31	Particella 32	Subalotamo 33	Sezione urbana 34	Foglio 35	Particella 36	Subalotamo 37	
Immobili graffiati 38		39	40	41	42	43	44	45	
		46	47	48	49	50	51	52	
DEVOLUZIONE									
Rigo N. 47	Mod. N. 48	QUOTA DI DEVOLUZIONE			Cod. diritto 51	Valore quota 52		Agevolazioni 53	Riduzioni art. 25 c. 1 54
1	1	49	1 /	50	2	28875,00			
2	2	48	1 /	50	2	28875,00			
3		49	/	50				53	54
		55	Continuazione						



# Prima casa di uno degli eredi

<b>EC2</b>		Provincia (sigla)		Comune amministrativo		Codice comune		
1		2		3		3		
SP		LA SPEZIA		E463				
Indirizzo				Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	
4				5	6	7	8	
VIA NAPOLI 3				3		44	12	
Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza (vani, m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> )		Rendita catastale			
9	10	11	12		13			
	A2				1500,00			
Immobile all'estero	Codice dello Stato estero	Stato estero		Sito isolato, provincia, contea				
	14	15		16				
	Località	Indirizzo						
17	18							
POSSESSO DEL DEFUNTO				Cod. diritto	Bene aziendale	Imposta versata all'estero		
19				21	22	23		
1 /				1		,00		
Determin. rendita	Valore		Discordanza dall'Infeudatario		Passaggi senza atti legali		Diritto di abitazione	
24	25		26		27		28	
	173250,00							
Immobili graffiati	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Sezione urbana	Foglio	Particella	
	29	30	31	32	33	34	35	
							36	
37	38	39	40	41	42	43	44	
							45	
DEVOLUZIONE								
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE			Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1
46	47	48	49	50	51	52	53	
1	1	1 /	2	1	86625,00	P		
2	2	1 /	2	1	86625,00			
3	3	/						
							Continuazione	
							54	

# Autocertificazione in EH

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Mod. N. \_\_\_\_\_

**SEZIONE II  
AGEVOLAZIONE  
PRIMA CASA**

**CHIEDO**  
di avvalermi, per il seguente immobile principale ubicato in:

**EH14**  
Provincia (sigla) \_\_\_\_\_ Comune amministrativo \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_  
Sezione urbana \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_

e per l'immobile contiguo a quello indicato nel rigo precedente (ovvero a quello già acquistato fruendo dei benefici "prima casa", non ricadente nella successione), ubicato in:

**EH15**  
Provincia (sigla) \_\_\_\_\_ Comune amministrativo \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_  
Sezione urbana \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_

nonché per la pertinenza ubicata in

**EH16**  
Provincia (sigla) \_\_\_\_\_ Comune amministrativo \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_  
Sezione urbana \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_

nonché per la pertinenza ubicata in

**EH17**  
Provincia (sigla) \_\_\_\_\_ Comune amministrativo \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_  
Sezione urbana \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_

nonché per la pertinenza ubicata in

**EH18**  
Provincia (sigla) \_\_\_\_\_ Comune amministrativo \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_  
Sezione urbana \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_

dell'agevolazione fiscale prevista dall'art. 69, c. 3, della l. 342/2000, consistente nell'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. A tal fine

**DICHIARO:**

a) che:

- l'unità immobiliare urbana/le unità immobiliari urbane di cui si chiede l'agevolazione è situata /sono situate nello stesso comune in cui risiedo;
- l'unità immobiliare urbana/le unità immobiliari urbane di cui si chiede l'agevolazione è situata /sono situate nello stesso comune in cui svolgo abitualmente la mia attività;
- è mia intenzione stabilire la residenza entro 18 mesi dall'apertura della successione nel comune di ubicazione dell'immobile;

b)  di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile;

c)  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 dal dichiarante o dal coniuge con le agevolazioni sull'acquisto della prima casa previste dall'art. 1, nota 2bis, della tariffa parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR 131/1986) e successive modificazioni ed integrazioni, o di cui al n. 21 della tabella A, parte II, allegata al DPR 633/1972 e successive modificazioni ed integrazioni, o con le agevolazioni previste nei provvedimenti legislativi richiamati nella suddetta nota 2bis;

d)  di essere titolare sul tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni sull'acquisto della prima casa e di impegnarmi al trasferimento della stessa entro un anno dal decesso;

e) che l'immobile rientra tra le case di abitazione non di lusso (case di abitazione con categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9);

f)  di essermi trasferito all'estero per motivi di lavoro e che l'unità immobiliare urbana/le unità immobiliari urbane, di cui si chiede l'agevolazione, è situata/sono situate nello stesso comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto alle cui dipendenze lavoro;

g)  di essere cittadino italiano residente all'estero;

h)  di far parte del personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate o alle Forze di polizia ad ordinamento militare o alle Forze di polizia ad ordinamento civile;

i)  di impegnarmi ad unire catastalmente gli immobili contigui, entro il termine di tre anni dalla presentazione della dichiarazione, al fine di costituire un'unica unità abitativa.

FIRMA \_\_\_\_\_



# Autocertificazione – fac simile in EG

Allegato alla dichiarazione di successione in morte di  
GARIBALDI GIUSEPPE, registrata al n./.

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,

#### Il sottoscritto

- **GARIBALDI MICHELE**, nato a Madagascar (EE) il giorno 12 ottobre 1923 e residente in . . . CAP , recapito telefonico #DATI-MANCANTI#, codice fiscale GRBMHL23R12Z327P,

#### CHIEDE

di avvalersi dell'agevolazione fiscale prevista dall'articolo 69, comma 3, della Legge n. 342 del 2000, consistente nell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa per il seguente immobile ad uso abitativo, compreso nell'asse ereditario di GARIBALDI GIUSEPPE, codice fiscale GRBGPP01P01M159V

- Comune di **SARZANA** (SP), Corso Matteotti 1, censito catastalmente al  **foglio 1234, n. 12334454, sub. 12121**, indicato al modulo 1, rigo 1 del quadro EC

indicato nel Quadro fabbricati della dichiarazione di successione sopracitata per un valore pari a Euro 115.500,00, ed a tal fine,

#### DICHIARA

1) (barrare la voce che interessa):

- a) di essere residente nel Comune di SARZANA;
- b) di svolgere la propria attività lavorativa nel Comune di SARZANA;
- c) di voler stabilire entro diciotto mesi dall'apertura della successione la residenza nel Comune di SARZANA;

2) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e/o abitazione su altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune di SARZANA;

3) 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 altre abitazioni da essa acquistate con le agevolazioni fiscali c.d. "prima casa" di cui:

- all'articolo 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995 numero 549;
- all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168;
- all'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 aprile 1985, n. 118;

- all'articolo 3, comma 2, della Legge 31 dicembre 1991, n. 415;
- all'articolo 5, commi 2 e 3, dei Decreti Legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237 e 20 maggio 1992, n. 293;
- all'articolo 2, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 luglio 1992, n. 348;
- all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 settembre 1992, n. 388;
- all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 novembre 1992, n. 455;
- all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993, n. 75;
- all'articolo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 luglio 1993, n. 243;

4) che l'immobile prima descritto rientra tra le case di abitazione non di lusso essendo accatstato in categoria diversa dalla A/1, A/8 ed A/9;

5) di essere edotto del fatto che in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile di cui sopra, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di apertura della successione, saranno dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché la soprattassa pari al 30% delle imposte stesse.

, 7 febbraio 2020

IN FEDE

#### TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 si comunica che i dati acquisiti saranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Finanziaria per finalità istituzionali. L'interessato potrà accedere ai dati che lo riguardano chiedendone la correzione, l'integrazione e, ricorrendo agli estremi, la cancellazione in blocco.

# Domande e risposte in diretta

## Avvertenza

Il materiale didattico è strettamente riservato al partecipante all'evento formativo ed è coperto da copyright a norma delle leggi in materia. Qualunque forma di divulgazione e/o pubblicazione con qualsiasi mezzo è espressamente vietata.