



Giovedì 20/02/2025

La donazione con patto reversibilità per premorienza non preclude l'agevolazione prima casa

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta a interpello AE n. 27/2025. Per godere dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa Ã ovviamente necessario non averne altre, o impegnarsi a cederle: occorre quindi "liberarsi" della proprietÃ di quella precedente. Se si vuole che la casa precedente resti nella propria disponibilitÃ , o, comunque, in famiglia, la piÃ¹ fidata resta ... la mamma, disponibile alla restituzione, ove occorra. In caso di sua premorienza, perÃ², l'immobile finirebbe in ereditÃ anche agli altri suoi figli. Per evitarlo si puÃ² ricorrere in tal caso alla condizione di reversibilitÃ (art. 791 c.c.) che, risolvendo gli effetti della donazione, fa tornare al donante la proprietÃ del bene, che non entra quindi nell'asse ereditario, avendo cura di precisare che la reversibilitÃ opera solo per la premorienza della donataria, la mamma, e nonÃ anche dei suoi discendenti. Non ce n'era bisogno, ma qualcuno ha pensato di chiedere all'agenzia delle entrate se anche questo trasferimento, considerato "instabile" in quanto condizionato risolutivamente, potesse consentire al donante di chiedere l'agevolazione per la nuova prima casa; se cioÃ dopo la donazione potesse dovesse ritenersi ugualmente soddisfatto "il requisito di non possidenza di altro immobile acquistato con l'agevolazione in parola, di cui alla citata lettera c) della Nota Il bis" delÃ TUR. L'agenzia delle entrate, nella risposta ad interpello n. 27/2025, l'ha confermato senza esitazioni, perchÃ© la donazione "Ã immediatamente efficace, realizzando il trasferimento della titolaritÃ dell'immobile alla madre donataria al momento della stipula dell'atto". Questa volta Ã andata bene, la roulette russa dell'interpello andrebbe perÃ² maneggiata con maggior prudenza...

Notaio Gianfranco Benetti