

Risposta n. 145/2024

OGGETTO: Contratto a favore di terzo e agevolazione "prima casa"

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Gli *Istanti*, rispettivamente "*Promittente*" e "*Stipulante*" in un contratto a favore di terzo, rappresentano quanto segue.

La *Stipulante*, in proprio e in qualità di genitore e legale rappresentante del figlio minore (di seguito "*Terzo*"), con atto notarile del XXXX, acquistava dal coniuge *Promittente* e «ai sensi dell'art. 1411 c.c., deviava gli effetti traslativi a favore del figlio [...], la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà» di un appartamento. Nel medesimo atto, «senza che possa considerarsi atto di adesione ex art. 1411 2° comma c.c.», il *Terzo* richiedeva l'agevolazione c.d. "*prima casa*" di cui alla Nota II-bis

all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, tramite i genitori (*Promittente e Stipulante*), propri rappresentanti legali.

La *Stipulante* intende revocare *ex* articolo 1411, terzo comma, del codice civile, la stipula a favore del *Terzo*, rimanendo, quindi, unica titolare del diritto oggetto di cessione.

Ciò posto, si chiede se, nella fattispecie, detta revoca determini una causa di decadenza dalla predetta agevolazione ("*prima casa*"), richiesta dal *Terzo* nel citato atto notarile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

A parere degli *Istanti*, la revoca «*determina, con efficacia ex tunc, la risoluzione della prestazione traslativa a favore del terzo e quindi va equiparata ai fini fiscali agli atti con efficacia risolutiva di cui all'art. 28 del DPR 131/1986 con l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa*».

Pertanto, a seguito della revoca in esame, la *Stipulante* dovrà versare la maggior imposta di registro dovuta per effetto dell'acquisto dei diritti oggetto di vendita, ma la perdita dei medesimi diritti da parte del *Terzo* non determina la decadenza dall'agevolazione "*prima casa*".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si fa presente che, secondo il costante indirizzo della giurisprudenza di legittimità in materia fiscale, le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione, sicché non è possibile ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle

stesse espressamente considerati (*ex multis* Corte di Cassazione, ordinanza, 12 luglio 2021, n. 17976).

L'agevolazione c.d. "*prima casa*" è disciplinata dalla Nota II-*bis* posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito "*TUR*").

Tale articolo prevede l'applicazione dell'aliquota del 2 per cento per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9 e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, al ricorrere delle seguenti condizioni:

«a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza [...];

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo [...].»

La *ratio* delle citate disposizioni agevolative richiede certezza in merito all'acquisto dell'immobile in capo al soggetto che deve dichiarare di possedere i requisiti e di essere nelle condizioni previste per fruire dell'agevolazione fin dalla stipula dell'atto, assumendone i relativi obblighi.

In tal modo, si rende possibile anche l'esercizio dell'ordinario potere di controllo da parte degli uffici nei termini di decadenza normativamente previsti.

Nelle ipotesi di acquisto da parte di minori, la citata circolare 12 agosto 2005, n. 38/E chiarisce, inoltre, che l'agevolazione "*prima casa*" spetta anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato, in presenza di tutti i requisiti previsti.

Pertanto, nel caso in cui il *terzo* sia un minore, le dichiarazioni ai fini dell'agevolazione "*prima casa*" possono essere rese dal genitore esercente la potestà sullo stesso, per conto del minore, in qualità di legale rappresentante del figlio (nelle forme previste dall'articolo 320 del codice civile).

Con riferimento alla fattispecie rappresentata, occorre altresì richiamare la disposizione di cui all'articolo 1411 (rubricato "*Contratto a favore di terzi*") del codice civile, a norma del quale «*E' valida la stipulazione a favore di un terzo, qualora lo stipulante vi abbia interesse.*

Salvo patto contrario, il terzo acquista il diritto contro il promittente per effetto della stipulazione. Questa però può essere revocata o modificata dallo stipulante, finché il terzo non abbia dichiarato, anche in confronto del promittente, di volerne profittare.

In caso di revoca della stipulazione o di rifiuto del terzo di profittarne, la prestazione rimane a beneficio dello stipulante, salvo che diversamente risulti dalla volontà delle parti o dalla natura del contratto».

Nelle ipotesi di acquisto immobiliare stipulato con "*contratto a favore di terzo*", dunque, il *terzo* consegue la titolarità dell'immobile, per effetto della stipulazione.

Tuttavia, fino a quando il *terzo* non dichiara di "*volerne profittare*" tale acquisto non è definitivo, essendo suscettibile di revoca o modifica da parte dello *stipulante* o di rifiuto da parte del *terzo*.

Ai sensi del secondo comma del citato articolo 1411 del codice civile, infatti, la dichiarazione del *terzo* di "*volerne profittare*" consolida l'acquisto in suo favore, impedendone la revoca o la modifica da parte dello *stipulante*.

Solo in tale circostanza, verificandosi la definitività dell'acquisto da parte del *terzo*, che con la dichiarazione di adesione rende irrevocabile/immodificabile l'acquisto, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'agevolazione.

In altri termini, qualora il *terzo* intenda fruire delle agevolazioni "*prima casa*", deve rendere, contestualmente alle dichiarazioni di cui alla citata Nota II-*bis*, anche la dichiarazione di "*voler profittare*" della stipulazione in proprio favore, in modo da rendere definitivo il proprio acquisto (*cf.* sentenze CTR Umbria 3 giugno 2014, n. 359; CTP Forlì 5 gennaio 2018, n. 12; CTP Rimini 27 marzo 2018, n. 113).

Nella fattispecie, secondo quanto rappresentato nell'atto, il *Terzo* non ha reso la dichiarazione di "*volere profittare*" ex articolo 1411, secondo comma del codice civile e, pertanto, in capo allo stesso non sussistevano i requisiti per usufruire dell'agevolazione "*prima casa*" al momento della stipula dell'atto.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto, ed esula da qualsivoglia valutazione circa fatti e/o circostanze non rappresentate nell'istanza e riscontrabili nella eventuale sede di accertamento.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)