

TRATTAMENTO FISCALE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DEL CONIUGE SUPERSTITE

di F. Gavioli e A. Gigliotti, Studio tributario «Gigliotti & Associati»

Al coniuge superstite che ha il diritto di abitazione spettano le agevolazioni prima casa a condizione che in capo al beneficiario, o in caso di pluralità di beneficiari ad almeno uno di essi, vi siano i requisiti della prima casa.

Tra i dubbi emersi a seguito dell'abrogazione dell'imposta di successione di cui alla legge 21 novembre 2000, n. 342, vi è quello riguardante il trattamento fiscale del diritto di abitazione per il soggetto che ne aveva i requisiti.

L'intervento dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 29/E del 25 febbraio 2005 ha portato maggiore chiarezza in merito alla tassazione del diritto di abitazione ai fini delle imposte ipotecarie e catastali. La risoluzione focalizza l'attenzione soprattutto sul trattamento fiscale, in caso di successione mortis causa, del diritto di abitazione al coniuge superstite che rinunci all'eredità in presenza dei requisiti richiesti.

Il diritto di abitazione secondo il Codice civile

Secondo quanto stabilito dall'articolo 540 del Codice Civile, al coniuge superstite è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune.

Tale articolo, infatti, recita:

“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”.

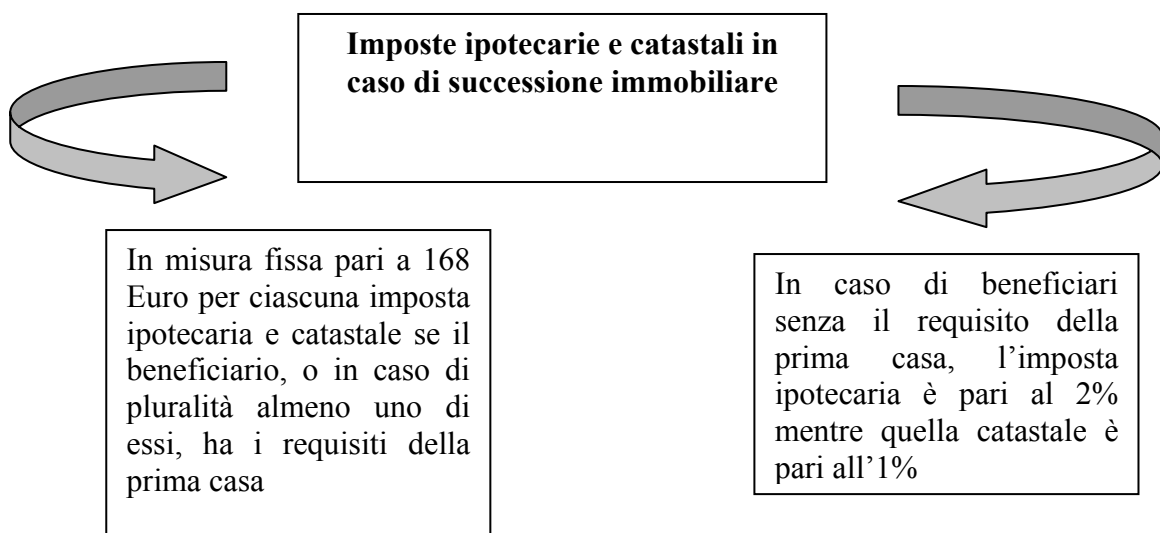
Le imposte applicabili in caso di successione immobiliare

Nonostante il legislatore abbia soppresso l'imposta di successione in presenza di immobili, è previsto il pagamento delle imposte ipotecarie e catastali nelle seguenti misure:

- ✓ 2% per le imposte ipotecarie;
- ✓ 1% per le imposte catastali.

Tuttavia, il comma 3 dell'articolo 69 della legge n. 342/2000 afferma che:

“Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, 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 dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, 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”.



La soluzione dell'Agenzia delle Entrate

Secondo l'Agenzia delle Entrate tra coloro che sono ammessi al beneficio delle agevolazioni per la prima casa rientrano anche i titolari del diritto di abitazione indipendentemente dal titolo giuridico (successione o legato) con cui acquisiscono tale diritto; il coniuge superstite può beneficiare dell'agevolazione prima casa a condizione che 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.

Nel caso in esame quindi sono dovute le sole imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 168,00 per ciascun tributo, così come disposto dall'articolo 69, comma 3, della legge n. 342/2000.

29 marzo 2005