



ENTRATE IN INTERNET

LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO PRIMA CASA

Novembre 2018

ACQUISTO PRIMA CASA

- Prima di comprare casa è utile ottenere più informazioni possibili sull'immobile e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario.
- Inoltre, è importante sapere cosa accade se si decide di stipulare un contratto preliminare (il cosiddetto compromesso).

ACQUISTO PRIMA CASA (senza agevolazioni)

Nel caso di trasferimento di fabbricato e relative pertinenze, si applica la seguente tassazione:

Nel caso si acquisti da un privato:

- Imposta di registro **9%**
- Imposta ipotecaria **Euro 50,00**
- Imposta catastale **Euro 50,00**

Nel caso in cui il venditore sia soggetto ad IVA, si applica la seguente tassazione:

- IVA **10%** (categorie catastali **diverse** da A/1, A/8 e A/9)
- IVA **22%** (categorie catastali A/1, A/8 e A/9)
- Imposta di registro **Euro 200,00**
- Imposta ipotecaria **Euro 200,00**
- Imposta catastale **Euro 200,00**

ACQUISTO PRIMA CASA (con agevolazioni)

Nel caso di trasferimento di fabbricato e relative pertinenze, qualora l'acquirente si trovi nelle condizioni di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, si applica la seguente tassazione:

Nel caso si acquisti da un privato:

- Imposta di registro **2%**
- Imposta ipotecaria **Euro 50,00**
- Imposta catastale **Euro 50,00**

Nel caso in cui il venditore sia soggetto ad IVA, si applica la seguente tassazione:

- IVA **4%**
- Imposta di registro **Euro 200,00**
- Imposta ipotecaria **Euro 200,00**
- Imposta catastale **Euro 200,00**

Requisiti soggettivi

- Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali: A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11.
- Le agevolazioni "prima casa" non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).
- L'abitazione deve essere ubicata in uno dei seguenti luoghi:
 - a) nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o **stabilisce** entro **18** mesi dall'acquisto la **propria residenza** (la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto);
 - b) nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intendendo ogni tipo di attività ivi incluse quelle svolte senza remunerazione come ad esempio l'attività di studio, di volontariato ecc.;
 - c) nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui il contribuente dipende, se sia stato trasferito all'estero per lavoro;
 - d) nell'intero territorio nazionale, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero (iscritto all'AIRE), in questo caso occorre che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.
 - e) nell'intero territorio nazionale per il personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle forze di polizia ad ordinamento civile.

Requisiti oggettivi

L'acquirente deve dichiarare:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

DECADENZA AGEVOLAZIONE 1

Le parti contraenti decadono dai benefici se:

l'immobile oggetto di compravendita ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, in tal caso l'ufficio procederà al recupero delle normali imposte e dei relativi interessi nei confronti sia della parte acquirente sia della parte venditrice, senza applicazione di alcuna sanzione. (N.B. le imposte devono essere calcolate sull'imponibile determinato mediante l'applicazione alla rendita catastale del coefficiente previsto per i trasferimenti non agevolati – moltiplicatore 120 anziché 110)

*Tale attività di accertamento dovrà essere esercitata, a pena di decadenza, **entro tre anni dalla registrazione dell'atto***

DECADENZA AGEVOLAZIONE 2

L'acquirente decade dai benefici quando:

- le dichiarazioni previste dalla legge rese nell'atto di acquisto siano false; occorre quindi controllare, *entro il termine di decadenza di **3 anni dalla data di registrazione dell'atto***, che:
 - l'acquirente non possieda altri immobili nel territorio del comune dove ha acquistato l'immobile;
 - l'acquirente non sia titolare di diritti reali immobiliari acquistati con le agevolazioni previste nel tempo per l'acquisto della prima casa;
- non trasferisce la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto entro 18 mesi (*Da accertare entro il termine di decadenza di **4 anni e sei mesi dalla registrazione dell'atto***)
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di cinque anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno dall'alienazione non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale (risoluzione del 6 ottobre 2003 n. 192).
- *Tale attività di controllo deve essere effettuata entro **quattro anni dalla data in cui è stato rivenduto l'immobile***
- **N.B.** le imposte devono essere calcolate sull'imponibile determinato mediante l'applicazione alla rendita catastale del coefficiente previsto per i trasferimenti non agevolati – moltiplicatore 120 anziché 110)

Credito d'imposta per riacquisto

Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione di un immobile per il quale si è usufruito delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis dell'art.1 della tariffa allegato A al DPR n. 131/86, è attribuito un credito di imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

In atto deve essere contenuta la dichiarazione di voler utilizzare il credito in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto.