

Bonus prima casa e credito di imposta: modalità di utilizzo alternative e non preclusive

di [Maria Benedetto](#)

Pubblicato il 20 Marzo 2021

L'agevolazione prima casa prevede due formule: in caso di privati o imprese che vendono in esenzione Iva, si applica un'imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (invece che 9%); imposta ipotecaria e catastale fissa di 50 euro; in caso di imprese con vendita soggetta a Iva, l'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto scende dal 10% al 4% e le imposte di registro, ipotecarie e catastali vengono versate nella misura di 200 euro ciascuna. Per avvalersi del credito d'imposta, la vendita dell'immobile deve avvenire entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Agevolazioni Prima Casa: premessa

Le agevolazioni per l'acquisto della **prima casa** sono le seguenti:

- applicazione dell'**imposta di registro nella misura del 2%**;
- applicazione delle **imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro** ciascuna;
- se la vendita è soggetta ad Iva, sono dovute l'imposta di registro, quella ipotecaria e quella catastale nella **misura fissa di 200 euro, oltre all'Iva ridotta al 4%**

Tali agevolazioni spettano all'acquirente che alternativamente:

- risiede nel Comune in cui è sito l'immobile;
- si impegna a trasferirvi la residenza entro i successivi 18 mesi dall'acquisto,;
- svolge la propria attività nel predetto comune.



Il contribuente che ha maturato un credito di imposta relativo all'agevolazione "prima casa", può utilizzarlo nei seguenti modi:

- per l'intero importo in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni;
- in diminuzione dall'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- in compensazione dalle somme dovute ai sensi del D.Lgs. 241/97.

Tale credito può essere utilizzato alternativamente nell'ipotesi sopraesposte.

Questi gli argomenti trattati:

- **Agevolazione "prima casa": che cosa è**
 - Ma in cosa consistono nella pratica le agevolazioni fiscali previste per la prima casa?
- **Agevolazione prima casa: requisiti richiesti**
 - Presupposto negoziale dell'acquisto
 - Presupposto inerente l'ubicazione dell'immobile
- **Agevolazione "prima casa" per successione o donazione**
- **Fattispecie particolari**
 - immobile in costruzione
 - Pertinenze dell'immobile prima casa
 - Agevolazioni "prima casa" per i soggetti residenti all'estero
 - Agevolazione in favore del coniuge che rinuncia all'eredità
 - Successivo acquisto di ulteriori quote o diritti sul medesimo bene
 - Acquisto di unità immobiliare adiacente rispetto alla propria abitazione
- **Come si perde l'agevolazione prima casa**
 - Effetti della decadenza dalle agevolazioni
- **Credito di imposta "prima casa": che cosa è e come utilizzarlo**
 - Come utilizzarlo
- **Esempio 1**
- **Esempio 2**
- **Vantaggi**

Agevolazione prima casa: che cosa è

Il bonus prima casa consiste in una serie di agevolazioni fiscali finalizzate a favorire l'acquisto di immobili da destinare ad abitazione principale.

Con i benefici in questione sono ridotte sia l'imposta di registro, se si acquista da un privato, sia l'Iva, se si acquista da un'impresa.

Inoltre non sono dovuti imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie sugli atti assoggettati all'imposta di registro e quelli necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari.

Queste agevolazioni interessano chi acquista un'abitazione principale e, in generale, si applicano quando:

- il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile); A/3 (abitazioni di tipo economico); A/4 (abitazioni di tipo popolare); A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare); A/6 (abitazioni di tipo rurale); A/7 (abitazioni in villini); A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

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);

- il fabbricato si trova nel comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora.

Ma in cosa consistono nella pratica le agevolazioni fiscali previste per la prima casa?

- **riduzione Iva dal 10% al 4%:** possono usufruire dell'agevolazione i contribuenti che acquistano casa direttamente dall'impresa costruttrice, procedendo al pagamento, in misura fissa, di 200 euro per imposta ipotecaria e catastale;

- **imposta ipotecaria e catastale in misura fissa:** agevolazione che si applica nel caso di acquisti per successioni o donazioni;
- **imposta di registro fissa al 2%:** agevolazione garantita per gli acquisti da privati. Il bonus consente di pagare l'imposta in oggetto sul valore catastale dell'immobile, sulla base del principio prezzo-valore;
- **credito d'imposta:** il bonus include anche i soggetti che vendono la propria prima casa e intendono impegnarsi ad acquistare una nuova prima abitazione entro 12 mesi.
Le agevolazioni prevedono la possibilità di sottrarre l'imposta da pagare con quella già pagata per l'acquisto d

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento