

# L'acquisto agevolato della prima casa per i giovani under 36 anni e con redditi modesti

di [Salvatore Dammacco](#)

Publicato il 22 Settembre 2021

Le persone con età inferiore a 36 anni e con redditi bassi possono acquistare la prima casa, nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 ed il 30 giugno 2022, in esenzione dall'imposta di registro.

Se la casa è soggetta ad IVA si usufruisce di un credito d'imposta.

## Acquisto agevolato prima casa: i principi fondamentali

Il legislatore è stato sempre sensibile a consentire che i cittadini, senza proprietà immobiliare da destinare a propria prima abitazione, potessero **acquisire la proprietà della prima casa con agevolazione fiscale**.

Infatti, l'art. 1, della Tariffa parte I, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, tratta, da un punto di vista dell'**imposta di registro**, il caso in esame.

Orbene, il trasferimento o la costituzione della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione, che ha per oggetto case di abitazione, è soggetta

all'imposta di registro nella modesta misura del **2%** (invece del 9%), **con un minimo di € 1.000** (oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di € 50 cadauna), al verificarsi delle **seguenti condizioni** (si veda la nota II-bis, al suddetto art. 1):

- l'immobile da destinare a "*prima casa*" non deve avere le caratteristiche qualificate di lusso dal D.M. 2 agosto 1969. Inoltre, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (Abitazioni di tipo signorile), A8 (Abitazioni in ville) e A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);



b. l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi, decorrenti dalla data di acquisto, la propria residenza o, se in altro comune:

- nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- se trasferito all'estero per motivi di lavoro, nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;
- se l'acquirente è cittadino italiano emigrato all'estero, nell'intero territorio nazionale. La condizione di emigrato – come suggerisce la Circolare dell'Agenzia delle entrate del 29 maggio 2013, n. 18/E – può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata, dall'interessato con dichiarazione fatta nell'atto di acquisto, in base all'art. 46, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

La dichiarazione dell'acquirente di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile in parola deve essere fatta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

In ordine al termine di 18 mesi, lo stesso è ampliato a 30 mesi, qualora l'immobile sia sottoposto ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus (Art. 119, comma 10-bis, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito nella L. 17 luglio 2020, n. 77).

Inoltre, secondo la [Circolare della stessa Agenzia delle entrate del 12 agosto 2005, n. 38/E](#), paragrafo 2.4, per una corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di questa si deve ritenere che sia avvenuto nella data in cui l'acquirente comunica al Comune la dichiarazione di trasferimento, in base all'art. 18, commi 1 e 2, del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223, contenente il regolamento anagrafico della popolazione residente;

- c. nell'atto di acquisto, l'acquirente deve attestare di non essere titolare al 100%, ovvero in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nello stesso territorio del comune in cui è ubicato l'immobile da acquistare;
- d. nell'atto di acquisto, l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare al 100%, ovvero in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di

abitazione, su tutto il territorio nazionale, acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni fiscali che si sono susseguite nel tempo, a partire dalla prima lontana agevolazione di cui alla L. 22 aprile 1982, n. 168.

Se l'immobile è soggetto ad IVA e nell'atto di acquisto il contribuente non fa le dichiarazioni di cui sopra, lo stesso ha la possibilità di correggere detta omissione attraverso un successivo atto integrativo, redatto seguendo le stesse formalità giuridiche di quello precedente, nel quale dichiarare l'esistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi richiesti per usufruire delle agevolazioni prima casa (si veda la Circ. dell'Agenzia delle entrate del 29 maggio 2013, n. 18/E, paragrafo 3.10, tra l'altro in linea con la precedente Circ. n. 38/E/2005, nonché della Risoluzione del 2 ottobre 2006, n. 110/E).

Nel caso la cessione dell'immobile sia soggetta ad IVA [l'aliquota è del 4% (invece del 10%), in base al n. 21, della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di € 200 cadauna], le dichiarazioni ut supra b), c) e d) possono essere effettuate anche nel contratto preliminare.

## **Agevolazione prima casa e pertinenze**

L'agevolazione prima casa è estesa anche alle pertinenze dell'immobile prima casa.

Tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, sono comprese le unità immobiliari classificate o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

- C/2, magazzini e locali di deposito;
- C/6, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse;
- C/7, tettoie chiuse o aperte;

a condizione che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

L'agevolazione in argomento è riconosciuta:

- a condizione che, per i 5 anni successivi al suo acquisto, l'immobile non sia venduto. Qualora dovesse essere venduto, occorre versare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, oltre una sovrattassa, in ragione del 30% delle stesse imposte. Infine, se la cessione è stata soggetta ad IVA, l'Agenzia delle entrate deve curare l'incasso dell'IVA (pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), oltre che la sanzione amministrativa in ragione del 30%, e gli interessi di mora verso l'acquirente;
- anche se l'immobile viene acquistato da un minore non emancipato o da altri incapaci (Interdetti o inabilitati), a condizione che siano osservati tutti i requisiti richiesti dalla legge, incluso quello della residenza;
- anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente ha già, nello stesso comune nel quale sta acquisendo un appartamento da destinare a prima abitazione, un altro immobile già destinato a prima abitazione, a condizione che quest'ultimo immobile sia ceduto, entro un anno dalla data di acquisto del secondo immobile.  
Non verificandosi detta cessione, si applica la suddetta sovrattassa (comma 4-bis, del ricordato art. 1, della Tariffa parte I, del [D.P.R. n. 131/1986](#)).

Si possono cedere le detrazioni per il box auto pertinenziale? [Leggi qui la risposta](#)

### Decadenza dall'agevolazione

La suddetta Circolare dell'Agenzia delle entrate del 29 maggio 2013, n. 18/E, paragrafo 3.11, esamina i casi e le **conseguenze della decadenza dall'agevolazione "prima casa"**.

Mi soffermo sulla casistica della decadenza, che si determina quando:

- le dichiarazioni previste dalla legge - cioè quelle di cui alle precedenti lettere b), c) e d) sono mendaci;
- l'acquirente non trasferisce la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile, entro 18 mesi dall'acquisto (ovvero entro 30 mesi, in presenza di lavori da superbonus).

Secondo la precedente Circolare dell'Agenzia delle entrate dell'1 marzo 2001, n. 19/E, la dichiarazione di intento di stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato, effettuata nell'atto di compravendita, costituisce un vero e proprio obbligo dell'acquirente sancito con la decadenza dalle agevolazioni.

Anche la Corte di Cassazione, sez. V, con l'ordinanza del 23 febbraio 2009, n. 4321, ha affermato che il trasferimento della residenza nel termine di legge costituisce un requisito indispensabile per il riconoscimento del diritto all'agevolazione (Il beneficio dell'aliquota ridotta dell'imposta di registro, previsto per l'acquisto della "prima casa", non è applicabile nel caso in cui l'acquirente dell'immobile non abbia ivi trasferito la propria residenza nel termine di 18 mesi).

Di conseguenza, l'omesso adempimento dell'obbligo di trasferimento fa decadere dal diritto all'agevolazione.

La Suprema Corte ha aggiunto che, trattandosi di norma eccezionale, essa è di stretta interpretazione, sicché non rileva che il mancato trasferimento non sia imputabile a colpa dei contribuenti;

- l'acquirente cede l'immobile prima che decorra il termine dei 18 mesi;
- l'acquirente cede, con atto a titolo oneroso o gratuito, l'abitazione anteriormente al decorso del termine di 5 anni dalla data di acquisto.

Tuttavia, qualora entro un anno da detta cessione, l'acquirente riacquista un altro immobile, da utilizzare come propria abitazione principale, la decadenza non si verifica.

Un caso particolare di non decadenza dall'agevolazione si realizza quando l'acquirente cede l'abitazione e, entro un anno dal trasferimento sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, acquista un terreno e, sempre nello stesso termine di un anno, costruisce, su questo terreno, un immobile da adibire ad abitazione principale (si veda anche la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 16 marzo 2004, n. 44/E).

Viene chiarito che non si pretende che, entro l'anno dall'alienazione, il fabbricato destinato ad abitazione principale sia ultimato.

È sufficiente che lo stesso *“venga ad esistenza, cioè acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura per evitare di incorrere nella decadenza”*.

## Il credito d'imposta

Quando si verifica la vendita dell'immobile che ha usufruito dell'agevolazione prima casa, per il successivo acquisto – da effettuarsi come anticipato entro un anno dalla precedente vendita – l'acquirente può fruire di un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'IVA versata per il primo acquisto (si veda anche la suindicata Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 18/2013, paragrafo 3.11.1.).

Comunque, detto credito non può superare l'imposta di registro o l'IVA dovuta per l'acquisto della nuova casa di abitazione (si veda la Circ. dell'Agenzia delle entrate dell'1 marzo 2001, n. 19/E, punto 1.4).

L'Agenzia delle entrate, con la Circolare n. 38/2005, paragrafo 8, commenta l'art. 7, della L. 23 dicembre 1998, n. 448, che attribuisce il predetto credito d'imposta.

Secondo l'anticipata Circolare n. 38/2005, il credito d'imposta de qua ha carattere personale ed è riconosciuto ai contribuenti che acquistano un'altra casa di abitazione non di lusso "a qualsiasi titolo", entro un anno dalla vendita dell'immobile per il quale si è fruito del regime di favore, sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini dell'IVA, non solo ma anche per gli acquisti a titolo oneroso che per i trasferimenti a titolo gratuito disposti per atto di [donazione](#).

### Il credito d'imposta spetta:

- anche quando un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante appalto (in tal caso, secondo la Circolare dell'Agenzia delle entrate dell'1 marzo 2001, n. 19/E, paragrafo 1.2, il contratto deve essere redatto in forma scritta e registrato) o permuta;
- se l'acquisto della prima casa di abitazione, oggetto della successiva vendita, sia avvenuto a titolo oneroso.

Quindi, non può usufruire del credito d'imposta se l'abitazione del venditore sia pervenuta per atto di donazione o di successione, anche se il donante o il de cuius l'abbiano, a suo tempo, acquistata avvalendosi dell'agevolazione prima casa (infatti, l'art. 7, comma 1, della suddetta L. n. 448/1998, parla di imposta di registro e IVA "corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, quale presupposto per l'attribuzione del credito d'imposta");

- a condizione che, nel nuovo atto di acquisto, l'acquirente manifesti la propria volontà, specificando se intende o meno utilizzare il credito in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto.

Di conseguenza, l'atto di acquisto del nuovo immobile deve contenere le dichiarazioni previste dalla nota II-bis), all'art. 1 della Tariffa, parte prima, lett. b), c) e d), e l'espressa richiesta del beneficio in argomento, precisando gli elementi necessari per la determinazione del suddetto credito.

**In sostanza, gli elementi che devono risultare nel nuovo atto di acquisto sono i seguenti (Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 18/2013, paragrafo 3.11.1.):**

- gli estremi dell'atto di acquisto del primo immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa;
- nel caso in cui, per l'acquisto del primo immobile, era stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione "prima casa", occorre rilasciare la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero consentito il riconoscimento del diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo;
- se risulta versata l'IVA sull'immobile alienato, esibire le relative fatture;
- gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

**A questo punto, la Circolare n. 38/2005, paragrafo 8, riepiloga i casi in cui il credito d'imposta non spetta se:**

- il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza usufruire del beneficio prima casa;
- l'immobile ceduto sia pervenuto al contribuente per successione o donazione;
- il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti "prima casa" (Nota II bis, dell'art. 1, della Tariffa del ridotto D.P.R. n. 131/1986);
- il contribuente ha subito la decadenza dall'agevolazione prima casa con riferimento al primo acquisto.

## Come è possibile utilizzare il credito d'imposta?

Il credito d'imposta può essere utilizzato alternativamente (Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 18/2013, paragrafo 3.11.1.):

1. a decurtazione dell'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto;
2. per l'intero importo a riduzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito.  
Ciò esclude la possibilità di utilizzare il credito parzialmente e, quindi, portarlo in detrazione dalle imposte dovute su più atti o denunce di successione;
3. in diminuzione dell'IRPEF dovuta di seguito alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto, oppure successiva alla dichiarazione da produrre nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
4. in compensazione, utilizzando il mod. F24, con altri tributi e contributi dovuti, in base al D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241.

Infine, si sottolinea che:

- non è consentito, in base alla lettera della legge, chiedere il rimborso del credito d'imposta;
- il credito di imposta si prescrive in 10 anni. La prescrizione inizia a decorrere dalla data in cui sorge il credito di imposta, ovvero dalla data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato.

## Accenni sul Fondo di garanzia per la prima casa

L'art. 1, comma 48, lett. c), della L. 27 dicembre 2013, n. 147, stabilisce delle provvidenze per la prima casa, istituendo il "**Fondo di garanzia per la prima casa**", al fine di concedere garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari.

La garanzia del Fondo è concessa nella misura massima del 50% della quota capitale, con riferimento all'acquisto e agli interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità

immobiliari, da destinare ad abitazione principale del mutuatario, con priorità per l'accesso al credito da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, da parte dei conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dei giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età.

Da ultimo, l'art. 64, comma 1, del D.L. 25 maggio 2021, n. 73, convertito nella L. 23 luglio 2021, n. 106, estende i benefici del Fondo, sino al 31 dicembre 2021, tra gli altri, ai lavoratori autonomi, ai liberi professionisti e agli imprenditori individuali.

## L'acquisto di prima casa per i soggetti con meno di 36 anni

Con l'anzidetto art. 64, del D.L. n. 73/2021 (Decreto sostegni-bis), si sono gettate le basi per consentire alle giovani coppie di poter acquistare la casa di abitazione, usufruendo di agevolazione.

Le disposizioni hanno riguardato:

- la modifica al suddetto art. 1, comma 48, lett. c), della n. 147/2013, sostituendo le parole *“di età inferiore ai trentacinque anni ...”* con le seguenti: *“che non hanno compiuto trentasei anni di età”*.  
In sostanza, sono ammessi al beneficio i **soggetti che non hanno compiuto, nell'anno del rogito notarile, 36 anni**.  
Pertanto, sono ammessi i soggetti che sono nati non prima del 1986, ovvero dal 1986 in poi;
- il riferimento al periodo di tempo durante il quale l'agevolazione è concessa e cioè **dal 26 maggio 2021 al 30 giugno 2022**;
- il riferimento **all'ISEE** (Indicatore della situazione economica equivalente), di cui al D.P.C.M. del 5 dicembre 2013, n. 159, che i soggetti devono possedere e che **non deve superare € 40.000 annui**;
- la **misura massima** della garanzia concedibile dal Fondo è elevata **all'80%** (prima era del 50%) della quota capitale, per i finanziamenti con limite di finanziabilità, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80% della quota capitale;

- l'obbligo per i soggetti finanziatori che devono indicare, in sede di richiesta della garanzia, le **condizioni economiche di maggior favore** applicate ai beneficiari in ragione dell'intervento del Fondo di garanzia per la prima casa;
- l'aumento della dotazione del Fondo di garanzia per la prima casa che, **per l'anno 2021, è di € 290 milioni, e, per l'anno 2022, è di € 250 milioni**

### **In cosa consiste sostanzialmente questa agevolazione?**

In conclusione, gli atti di trasferimento della proprietà di "prime case" di abitazione, ad esclusione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, nonché gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse **sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale**, alle condizioni di cui sopra.

Inoltre, i relativi finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo (prima casa) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e dalla tassa sulle concessioni governative – che altrimenti sarebbe stata applicata in ragione dello 0,25% (Art. 18, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601) – a condizione che le condizioni e i requisiti per usufruire dell'agevolazione risultino da specifica dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.

Nel caso i suddetti atti di trasferimento siano soggetti all'IVA, viene attribuito agli acquirenti un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto.

Parzialmente, a modifica di quanto indicato ut supra A), B), C) e D), il credito d'imposta può essere:

- **portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni** dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- **utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche** dovute in base alla dichiarazione fiscale da produrre dopo la data dell'acquisto;

- può altresì essere utilizzato in **compensazione** (D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241);  
ma, in ogni caso, **non si può chiedere a rimborso**.

#### **Allegato A – L’agevolazione prima casa in sintesi**

<b>Quesiti</b>	<b>Risposte</b>
<b>Immobili non rientranti nell’agevolazione</b>	Immobili di lusso, cioè aventi le caratteristiche indicate dal D.M. 2 agosto 1969, e immobili rientranti nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

<b>Condizioni per usufruire dell'agevolazione</b>	<p>a) l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro 18 mesi, decorrenti dalla data di acquisto, la propria residenza. Se l'immobile è ubicato in comune diverso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• lo stesso deve trovarsi nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;</li><li>• se l'acquirente si è trasferito all'estero per lavoro, nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;</li><li>• se l'acquirente è emigrato all'estero, nell'intero territorio nazionale;</li></ul> <p>b) l'acquirente, nell'atto di acquisto, deve attestare di non essere titolare, ovvero in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nello stesso territorio del comune in cui è ubicato l'immobile da acquistare;</p> <p>c) l'acquirente, nell'atto di acquisto, deve attestare di non essere titolare, ovvero in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione, in tutto il territorio nazionale, acquisita con agevolazioni fiscali.</p>
<b>Aliquote d'imposta applicabili</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se l'acquisto è soggetto ad imposta di registro: aliquota 3%, oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di € 200 cadauna.</li><li>• Se l'acquisto è soggetto ad IVA: aliquota 4%, oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di € 200 cadauna.</li></ul>

<b>La residenza può essere stabilita entro 30 mesi?</b>	Si. Soltanto quando l'immobile è sottoposto ad un intervento di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus.
<b>Le pertinenze godono dell'agevolazione?</b>	Si, ma solo per una per ciascuna categoria catastale: <ul style="list-style-type: none"><li>• C/2, magazzini e locali di deposito;</li><li>• C/6, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse;</li><li>• C/7, tettoie chiuse o aperte.</li></ul>
<b>Solo i soggetti maggiorenni possono usufruire dell'agevolazione prima casa?</b>	No. L'agevolazione è attribuita anche al minore non emancipato e a soggetti incapaci, sempre che siano rispettati gli altri requisiti di legge, compreso quello della residenza.
<b>Decadenza da agevolazione "prima casa"</b>	Si decade dall'agevolazione prima casa, quando: <ul style="list-style-type: none"><li>• le dichiarazioni previste dalla legge - cioè quelle ut supra b), c) e d) sono mendaci;</li><li>• l'acquirente non trasferisce, entro 18 mesi dall'acquisto (ovvero entro 30 mesi, in presenza di lavori da superbonus), la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile;</li><li>• l'acquirente cede, con atto a titolo oneroso o gratuito, l'abitazione entro 5 anni dalla data di acquisto.</li></ul> Tuttavia, non è colpito dalla decadenza se, entro un anno dalla cessione, riacquista un altro immobile, da utilizzare come propria abitazione principale.

<b>Cessione dell'abitazione ed acquisto di un terreno</b>	Non si attua la decadenza dall'agevolazione, se il terreno è acquistato entro un anno dalla vendita della prima casa e nello stesso termine si costruisce un fabbricato destinato ad abitazione principale, ovvero un fabbricato anche allo stato rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e della copertura.
---	---

**Allegato B – Casistica sull'agevolazione prima casa**

<b>Situazione</b>	<b>Soluzione</b>	<b>Circolare 12/8/2005, n. 38/E</b>
<b>Coniuge in regime di comunione legale</b>	Quando uno solo dei due coniugi (in regime di comunione di beni) può fruire dell'agevolazione prima casa, il beneficio fiscale è applicabile nella misura del 50%.	parag. 2.1

<b>Coniuge in regime di separazione dei beni</b>	<p>Se uno dei coniugi ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato in regime di separazione dei beni (situazioni che permettono di escludere la comproprietà), l'altro coniuge può beneficiare dell'agevolazione.</p> <p>Se cambia il regime familiare (da separazione a comunione), il coniuge che non ha usufruito in precedenza dell'agevolazione, al verificarsi di un nuovo acquisto, in comunione legale, di una casa di abitazione non di lusso, usufruisce dell'agevolazione al 50%.</p>	parag. 2.1
<b>Titolarietà di nuda proprietà su altra casa di abitazione</b>	<p>In presenza di diritto di nuda proprietà su altra casa, per la quale non è stata invocata l'agevolazione, i coniugi o il singolo acquirente possono acquistare una prima casa con l'agevolazione.</p>	parag. 2.2
<b>Acquisti reiterati pro-quota di diritti reali sullo stesso immobile</b>	<p>Accertate le altre condizioni, l'agevolazione spetta anche nelle seguenti ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• acquisto di ulteriori quote di proprietà;</li><li>• acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione;</li><li>• e acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.</li></ul>	parag. 2.3

<b>Irrilevanza della classificazione catastale delle abitazioni trasferite</b>	<p>Per fruire dell'agevolazione prima casa è necessario che la casa di abitazione, oggetto di acquisto, non presenti caratteristiche di lusso.</p> <p>Pertanto, l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto.</p>	parag. 3.1
<b>Fabbricato rurale idoneo all'utilizzazione abitativa</b>	<p>L'agevolazione spetta a prescindere dal dato catastale, quindi non ha rilevanza che l'immobile non sia censito nel catasto edilizio urbano.</p> <p>La condizione da osservare è che la casa rurale non costituisca una pertinenza di un terreno agricolo.</p>	parag. 3.2
<b>Acquisto di casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione</b>	<p>L'agevolazione prima casa spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione.</p> <p>La Corte di Cassazione, con sentenza del 10 settembre 2004, n. 18300, nel riconoscere detto diritto, ha puntualizzato che detta agevolazione può essere mantenuta, a condizione che l'immobile destinato a propria abitazione sia realizzato entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio che, con riferimento all'imposta di registro, è di tre anni dalla registrazione dell'atto (si vedano, ex plurimis, Cassazione, sez. V, del 6 giugno 2002, n. 8163, e del 12 marzo 2003, n. 3604).</p>	parag. 3.3

<p><b>Acquisto di abitazione contigua</b></p>	<p>L'agevolazione prima casa spetta anche per l'acquisto di un secondo appartamento, contiguo a quello che ha già usufruito dell'abitazione, ovvero a due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, sempre che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969 (si veda la pronuncia della Corte di Cassazione, sez. I, del 22 gennaio 1998, n. 563).</p> <p>In questa ipotesi, l'acquirente non renderà la dichiarazione circa la novità nel godimento dell'agevolazione prima casa.</p>	<p>parag. 3.4</p>
---	---	-------------------

*NdR: Potrebbe interessarti anche:*

[Legge di Bilancio 2022: l'agevolazione prima casa per gli Under 36 si allunga al 31 dicembre](#)

[Agevolazioni prima casa under 36: i chiarimenti del Fisco](#)

[Agevolazione prima casa: ulteriori indicazioni sul caso dei coniugi separati – Risposta al volo](#)

[Agevolazioni per la costruzione della prima casa](#)

*A cura di Salvatore Dammacco*

Mercoledì 22 settembre 2021

L'articolo è stato di tuo gradimento?

Scopri l'Abbonamento a  **COMMERCIALISTA**  
**TELEMATICO**.com

Ogni giorno **approfondimenti in materia**  
**fiscale**, **utilità gratuite** e **sconti riservati**

[Clicca Qui per avere più informazioni](#)