
Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 28 Luglio 2010

una ricostruzione del panorama delle agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto della prima casa a seguito delle ultime novità legislative ed interpretative

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa: Ultimi chiarimenti

Di recente si sono susseguite diverse novità (particolarmente di prassi) sulle agevolazioni fiscali previste per acquisto della propria "abitazione principale", in merito l'Agenzia delle Entrate, nella sua guida di maggio 2010, ha colto l'occasione per riepilogare la situazione attuale vigente in materia, esponendo anche dei casi particolari.

Come è noto per l'acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze sono previste aliquote agevolate.

In particolare, queste sono le imposte dovute dall'acquirente:

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	3%	168 euro	168 euro

Impresa “non costruttrice” e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione impresa “costruttrice” (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori	ESENTE	3%	168 euro	168 euro
Impresa “costruttrice” (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata	4%	168 euro	168 euro	168 euro

Le agevolazioni per la prima casa spettano anche per l’acquisto delle relative pertinenze, sia pure sia stato fatto con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2 (cantina o soffitta);
- C/6 (garage o box auto);
- C/7 (tettoia chiusa o aperta).

Requisiti per i benefici

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

l’abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal Decreto ministeriale del 2 agosto 1969;

- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula o nel Comune in cui ha sede o dove l'acquirente svolge la propria attività principale ovvero, se trasferito all'estero per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE, anagrafe degli italiani residenti all'estero) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Inoltre nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune 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;

- di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

Se, per errore, nell'atto di compravendita dette dichiarazioni sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le medesime forme giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

Casi particolari

Coniuge in regime di comunione legale	Nel caso in cui due coniugi, in regime di comunione legale, acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale ma solo uno dei due posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (poiché, ad esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, cioè limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti.
Titolari di nuda proprietà su altra abitazione	L'agevolazione "prima casa" compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge.
Acquisto di abitazione contigua	Le agevolazioni "prima casa" spettano anche quando si acquistano una o più stanze contigue alla prima casa già posseduta, oppure due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso.
Acquisto di abitazione in corso di costruzione	Anche quando si acquista un immobile non ultimato si può beneficiare dell'agevolazione fiscale, sempre in presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge e ammesso che l'immobile assuma le caratteristiche di abitazione non di lusso.

Cittadino italiano non più residente	<p>Anche chi è emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato un immobile, a prescindere dalla sua ubicazione sul territorio nazionale.</p> <p>In tal caso, l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, a condizione che l'immobile sia acquistato come "prima casa".</p> <p>Non è necessario per l'acquirente stabilire entro diciotto mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato.</p>
---	---

Decadenza dall'agevolazione

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza d'imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto;
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale.

Le agevolazioni non si perdono se entro un anno dalla vendita o dalla donazione il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

È stato, inoltre, previsto un credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione, a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di

registro e dell'Iva, ed entro un anno dalla vendita acquistano un'altra abitazione non di lusso (anche se non ultimata) costituente prima casa.

Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non sono decaduti dal beneficio prima casa, ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.

Il credito d'imposta spetta anche a coloro che hanno acquistato l'abitazione con atto soggetto ad Iva anteriormente al 22 maggio 1993 (e che quindi non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni prima casa) ma comunque non prima dell'entrata in vigore della Legge 168/82 e a condizione che l'acquirente fosse in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della prima casa.

Utilizzo del credito d'imposta

Il credito d'imposta può essere utilizzato:

- In diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Se, per errore, la citata dichiarazione è stata omessa, è comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con la stessa.

In tal caso, non è preclusa la spettanza del credito d'imposta, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

Casi in cui il credito d'imposta non spetta

Oltre al caso in cui il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto, il credito d'imposta per il riacquisto non spetta nelle seguenti ipotesi:

- Se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";
- se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti "prima casa";
- se l'immobile alienato sia pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte.

Chiariti ulteriori dubbi sull'applicazione dell'agevolazione prima casa

L'Agenzia delle Entrate, nel mese di giugno 2010 (circolare n. 31/E/2010), ha chiarito taluni dubbi interpretativi sull'applicazione delle agevolazioni "prima casa".

In particolare, dal trattamento per le pertinenze di immobili acquisiti senza fruire del regime di favore all'ampliamento dell'abitazione comprata senza i benefici, dalla vendita prima della decorrenza quinquennale al riacquisto della prima casa all'estero, l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate si è rilevata favorevole al riconoscimento o al mantenimento del beneficio.

Agevolazione prima casa: Nuovi chiarimenti dalle Entrate

Le agevolazioni fiscali per l'abitazione principale spettano anche a chi compra metri quadri aggiuntivi o una pertinenza dell'immobile principale acquistato in passato senza aliquote agevolate.

Non si decade dall'agevolazione, inoltre, nel caso di riacquisto dell'immobile in uno stato estero nel quale siano presenti strumenti di cooperazione amministrativa.

Infine, non è di ostacolo alla conservazione del beneficio fiscale sul primo immobile venduto anche l'esistenza di un'abitazione secondaria nello stesso comune dove verrà eseguito il riacquisto.

Con la citata circolare n. 31/E del 07 giugno 2010, l'Agenzia delle Entrate ha, così, dissipato taluni dubbi sulle modalità di applicazione delle agevolazioni "prima casa".

Trasferimento residenza all'estero: Spettano il bonus per la casa italiana venduta prima dei 5 anni

L'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto, anche ai cittadini italiani che trasferiscono la propria residenza all'estero, il diritto a conservare le agevolazioni prima casa.

Il beneficio non si perde nel caso in cui lo stato estero di nuova residenza del contribuente garantisca lo scambio di informazioni, necessario per verificare l'esistenza di un immobile adibito a dimora abituale del richiedente.

Anche l'acquisto di una casa all'estero perfezionato entro un anno dalla vendita "anticipata" della "prima casa" (avvenuta cioè prima che siano trascorsi cinque anni dal suo acquisto) garantisce (per la casa vendita) la conservazione dei benefici fruiti, a condizione che "sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale".

L'acquisto della prima casa antecedente l'agevolazione non compromette lo sconto sulle pertinenze

Si applica l'agevolazione fiscale per chi acquista un box auto o altre pertinenze anche nel caso in cui l'abitazione principale sia stata comprata prima dell'introduzione delle agevolazioni prima casa.

Agevolazione che spetta anche alle pertinenze di immobili acquistati allo “stato rustico”, in anni in cui non era riconosciuto il beneficio per questa tipologia di beni.

L’Agenzia delle Entrate ha riconosciuto gli sconti fiscali anche a chi, avendo acquisito l’abitazione principale senza usufruire, a vario titolo, degli sconti del fisco, vuole allargarsi acquistando un’unità immobiliare adiacente.

L’agevolazione spetta anche in presenza di seconda casa

Non si decade dall’agevolazione “prima casa”, fruita in relazione all’acquisto del primo immobile, se tra il primo acquisto agevolato e il successivo riacquisto infrannuale, il contribuente è entrato in possesso di un altro immobile nello stesso comune in cui è situato quello che intende riacquistare.

È, comunque sempre indispensabile che il nuovo immobile acquistato sia utilizzato come dimora abituale del contribuente.

Sono richiesti requisiti più stringenti, invece, nell’ipotesi in cui lo stesso contribuente intenda accedere, anche per il secondo acquisto, alle agevolazioni “prima casa”.

In questo caso, è necessario che:

- l’immobile sia ubicato nel comune in cui l’acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza;
- che l’acquirente non sia titolare di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune;
- che l’acquirente non risulti titolare in tutto il territorio nazionale, neppure per quote e in regime di comunione legale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto uso e abitazione su un’altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali.

Vincenzo D'Andò

28 luglio 2010