
La nozione di prima casa in fase di acquisto dell'immobile e la nozione di abitazione principale ai fini IMU-TASI

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 15 Giugno 2015

La nozione di abitazione principale ai fini IMU - TASI e la nozione di prima casa agevolata in fase di acquisto sono fiscalmente diverse. Tale diversità comporta molti dubbi: risolviamoli!

In prossimità del termine ultimo entro cui effettuare il versamento dell'IMU e della TASI, è utile prendere in esame la nozione di abitazione principale.

A tal proposito deve essere osservato che se il contribuente ha fruito della agevolazioni per l'acquisto della prima casa non è affatto detto che l'immobile oggetto di acquisto sia destinato ad abitazione principale.

Conseguentemente il contribuente potrebbe essere tenuto al versamento delle imposte comunali.

Nozione di *prima casa* in caso di acquisto dell'immobile

Le agevolazioni previste all'art. 1 della Tariffa, parte I, della nota II – bis del D.P.R. n. 131/1986

dispongono l'applicazione dell'imposta di registro nella misura ridotta del 2 per cento qualora si tratti del primo acquisto.

La finalità della disposizione è evidentemente diversa sia per la normativa in materia di imposte sui redditi, ma anche ai fini dell'applicazione dell'Imposta



municipale unica.

Non è necessario, infatti, al fine di fruire della predetta riduzione all'atto dell'acquisto, che il contribuente utilizzi l'immobile quale dimora essendo sufficiente dichiarare in sede di rogito che si tratta del primo acquisto di un immobile di tipo abitativo.

La norma intende agevolare il primo acquisto immobiliare indipendentemente dal possibile utilizzo dell'acquirente.

Al fine di fruire delle agevolazioni in commento devono sussistere contestualmente diverse condizioni.

Per gli atti soggetti a imposta di registro, dal 1° gennaio 2014 è necessario che l'atto abbia ad oggetto **una casa di abitazione che non rientri nelle categorie catastali:**

- A/1 (abitazioni di tipo signorile),
- A/8 (abitazioni in ville)
- e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Inoltre il bene acquistato deve essere ubicato **nel Comune di residenza della parte acquirente.**

Se al momento del rogito la parte acquirente non risiede nel Comune ove è ubicato il bene, essa **deve impegnarsi a stabilire la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto.**

Il mancato trasferimento della residenza nei termini previsti dalla legge comporta la decadenza dalle agevolazioni.

La parte acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di non essere titolare esclusiva (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel Comune ove è ubicato l'immobile per il quale si chiedono le agevolazioni prima casa.

Nello stesso atto la parte acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure pro quota (e neanche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa d'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa.

L'irrelevanza dell'utilizzo del bene immobile, al fine di conservare le agevolazioni in rassegna, si desume in base ad un'interpretazione letterale della disposizione.

La norma prevede, tra le diverse condizioni, che l'acquirente stabilisca la residenza anagrafica nel medesimo Comune ove è ubicato l'immobile.

Ne consegue che **la parte interessata può stabilire la residenza anche presso un altro immobile, ad esempio condotto in locazione, utilizzato quale dimora abituale.**

In questo caso è comunque osservata la condizione secondo cui è necessario risiedere anagraficamente nello stesso Comune e non presso l'immobile oggetto di acquisto.

Contestualmente l'immobile acquistato potrebbe anche essere concesso in locazione senza per questo che l'acquirente decada dalle agevolazioni.

L'eventuale stipula di un contratto di locazione non sarebbe in grado di determinare un mutamento della qualifica dell'immobile e trattandosi pur sempre del primo acquisto continuerebbe ad essere agevolato senza perdere per tale ragione il beneficio applicato in sede di rogito.

Abitazione principale ed IMU

La situazione è completamente diversa ai fini dell'applicazione dell'IMU.

In questo caso il tributo **non** è dovuto solo se sussistono contestualmente le condizioni previste dal D.L. n. 201/2011: **il proprietario deve risiedere e deve effettivamente dimorare nell'immobile.**

Solo in questo caso, per le abitazioni non di lusso, il tributo comunale non dovrà essere versato.

Pertanto se il proprietario non abiterà nell'immobile acquistato in precedenza con le agevolazioni previste per la prima casa, continuerà a conservare le predette agevolazioni, ma l'IMU sarà dovuta.

15 giugno 2015

Nicola Forte