

---

## Le novità per l'agevolazione prima casa dopo la Legge di stabilità

---

di [Marco Giorgetti](#), [Roberto Pasquini](#)

Pubblicato il 27 Gennaio 2016

con l'approvazione della Legge di Stabilità 2016 si ampliano le possibilità di acquistare la prima casa con aliquote fiscali agevolate... anche chi è già proprietario può comprare una prima casa agevolata...

Le agevolazioni “prima casa”, introdotte dalla Legge 22 aprile 1982, n. 168, sono disciplinate dalla nota II-bis, dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86, contenente il T.U. dell'imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n. 155 del 22 maggio 1993, convertito dalla L. n. 243 del 19 luglio 1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato articolo 16, nonchè dal D.Lgs. n. 437/90, dal D.P.R. n. 643/72 e dalla Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. n. 633/72.

L'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n.128, e dall'art. 1, comma 608, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha introdotto, a decorrere dall'1 gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari.

Per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, l'imposta di registro per l'acquisto della prima casa è dovuta nella misura del **2%** per i trasferimenti di case di abitazione, “*ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis*”.

Resta fermo che le agevolazioni prima casa non possono essere fruite in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come ad esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Per poter godere delle agevolazioni fiscali è necessario che:

- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria **residenza** o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione; per gli italiani trasferiti all'estero per motivi di lavoro, l'immobile deve essere situato nel comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro (che può essere anche un soggetto non imprenditore), mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale;
- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti - cfr. R.M. n. 187/E del 7 dicembre 2000) l'acquirente dichiarare:
- di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);
- di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "*prima casa*", a partire da quelle previste dalla legge 22.04.82 n. 168 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato) .

Si ricorda che la Legge 21 novembre 2000 n. 342 è intervenuta con gli artt. 66 e 69, commi 3 e 4, in materia di agevolazioni prima casa, apportando delle modifiche al regime agevolativo: l'art. 66 ha previsto, per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia (in considerazione della particolarità del rapporto di lavoro), che non sia necessaria la residenza nel comune ove sorge l'unità abitativa, prevista dalla nota II - bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte I, annessa al D.P.R. n.131/86.

L'agevolazione prima casa si applica, sussistendone i requisiti dianzi precisati, anche all'acquisto, contestuale o con atto separato, delle **pertinenze** dell'immobile acquistato con la stessa agevolazione. Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili tassativamente nelle categorie catastali:

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

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa competono anche a quei cittadini che possiedono nello stesso comune un'altra abitazione se questa è *inidonea* all'abitazione in rapporto alla situazione personale del contribuente. La Corte di Cassazione, con la sentenza n.6476 del 18 luglio 1996, ha precisato che le agevolazioni possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente possieda un altro alloggio che non sia "*concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi*", requisito che deve essere verificato con riguardo alle circostanze relative alla situazione personale del contribuente. Se infatti il contribuente già possiede un immobile, anche abitativo, ma inidoneo ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile e alla sua famiglia, può comunque godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto del nuovo immobile: la situazione di "*inidoneità*" deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza allegazione di elementi atti a evidenziarla)

### Le modifiche apportate dalla Legge di Stabilità 2016

L'art. 1, comma 55, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 ha aggiunto, a decorrere dall'1 gennaio 2016, il comma 4-*bis* alla Nota II-*bis*, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, secondo cui “*l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4*”.

In pratica, il contorto dettato normativo prevede che qualora un contribuente, titolare di abitazione prima casa, proceda all'acquisto di un'altra abitazione, al nuovo acquisto può applicarsi l'aliquota d'imposta agevolata, a condizione che il vecchio immobile sia **alienato entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato**. In caso di mancata alienazione, il contribuente ha l'obbligo di corrispondere la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, maggiorata degli interessi di mora e della la sanzione in misura pari al 30% di detta differenza.

Oltre che ai fini dell'imposta registro l'agevolazione è applicabile **anche in caso di operazione soggetta ad IVA**. Più tecnicamente: ai fini IVA il n. 21 della tabella parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, dispone l'applicazione dell'aliquota agevolata nella misura del 4% in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis, articolo 1, della tariffa parte I, allegata al D.P.R. 131/1986; pertanto tale rinvio alle condizioni di cui alla nota II-bis è idoneo a ricomprendere anche l'acquisto per il quale la condizione per applicare l'agevolazione [di cui alla lettera c)] non sussiste al momento della cessione, purchè entro l'anno successivo l'immobile pre-posseduto venga alienato.

27 gennaio 2016

Roberto Pasquini e Marco Giorgetti

1 La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19 dell'1 marzo 2001 ha chiarito che la quota posseduta su altra casa di abitazione nell'ambito del territorio comunale non è di ostacolo alla fruizione delle agevolazioni; la quota posseduta è di ostacolo se l'altra quota sia del coniuge, così che sommandole si abbia l'intera proprietà; il precedente acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale è causa di impedimento alla fruizione delle agevolazioni per entrambi i coniugi; l'impedimento sussiste, sempre per entrambi i coniugi, qualora uno soltanto dei due risulti titolare esclusivo dei diritti sugli immobili acquistati in regime agevolato e i coniugi effettuino un nuovo acquisto in regime di comunione legale dei beni (cfr. Cass. Sent. n. 3159 del 4 aprile 1996 secondo cui nel caso di vendita di appartamento ad uso abitativo in favore di coniugi in regime di comunione legale dei beni, la presenza, rispetto ad uno soltanto dei compratori, dei requisiti richiesti dalla norma, rende necessaria la diversificazione della tassazione dell'atto, con il conseguente riconoscimento di dette agevolazioni limitatamente alla quota di pertinenza di quel coniuge).

2 In ordine alla locuzione "*idonea ad abitazione*" si confronti la circolare ministeriale n. 1/E del 02.03.94, pur se questa fa riferimento ai soli requisiti oggettivi.