Le agevolazioni prima casa: approfondimento

di Maurizio Villani

Pubblicato il 4 Marzo 2017

proponiamo un riassunto di 8 pagine della normativa sulle agevolazioni prima casa: i riferimenti, i requisiti che deve avere la prima casa, i casi di decadenza dall'agevolazione, le novità della Legge di Stabilità 2016 ancora da valutare nei loro effetti...

Le agevolazioni prima casa - Premessa

Il Governo italiano, a partire dal 1982, ha introdotto **una serie di agevolazioni fiscali per incrementare e favorire l'acquisto di immobili da destinare ad uso di abitazione principale** (anche se, ad oggi i benefici possono essere goduti anche se l'immobile non viene personalmente abitato, a patto che vengano comunque rispettate determinate altre condizioni1).

Le agevolazioni prima casa si applicano per gli acquisti effettuati da imprese, da privati, ma anche per acquisti su successioni e donazioni2.

Orbene, l'agevolazione prima casa è quel particolare trattamento fiscale di favore previsto per il contribuente che acquista per la prima volta la piena proprietà o la nuda proprietà, l'abitazione, l'uso e l'usufrutto di una unità immobiliare non di lusso.

Il regime agevolato attualmente in vigore prevede:

- in caso di acquisto dell'immobile da un privato, l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (a seconda dei casi) del 2%, anziché del 9% e l'imposta ipotecaria e quella catastale in misura fissa a 50,00 euro ciascuna;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- in caso di acquisto dell'immobile da un'impresa costruttrice o ristrutturatrice, l'applicazione dell'IVA del 4% e l'imposta ipotecaria e quella catastale in misura fissa a 200,00 euro ciascuna (anziché del 2% e dell'1% del valore catastale).

In buona sostanza, le agevolazioni riguardano per l'acquirente, l'iva e le altre imposte che gravano sulle compravendite (di registro, catastale, ipotecaria).

Sull'argomento, negli anni, si è susseguita una normativa abbondante e articolata; pertanto, l'obiettivo del presente elaborato sarà quello di ripercorrere l'evoluzione legislativa che ha caratterizzato il tema in oggetto, soprattutto alla luce delle recentissime novità normative introdotte con la Legge di Stabilità 2016 e 2017.

Più specificamente, è stata modificata la disciplina dei trasferimenti della prima casa, al fine di adeguarla alle attuali esigenze e difficoltà della contrattazione immobiliare: ad esempio, dal primo gennaio 2016, anche coloro che al momento dell'atto possiedono già un immobile potranno chiedere di usufruire dei c.d. "benefici prima casa", purché rivendano l'immobile entro un anno dalla data del rogito di acquisto dell'abitazione in precedenza acquistata con le agevolazioni.

Le agevolazioni prima casa - Riferimenti normativi

La materia delle agevolazioni prima casa, nel tempo ha prestato il fianco a molteplici interventi legislativi.

La normativa è molto articolata e, dunque, non facilmente riferibile alle singole disposizioni.

Questi gli interventi normativi che nel tempo hanno riguardato la materia:

- D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969;

- Legge n. 168/1982;

- Legge n. 118/1985;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- D.p.r. n. 131/1986;

- Legge n. 415/1991;

- Decreti legge n. 14/1992, 237/1992, 293/1992, 348/1992, 388/1992 e 455/1992;

- Legge n. 75/1993;

- Legge n. 243/1993;

- Legge n. 133/1994;

- Art. 3, comma 131, della legge n. 549/95;

- Legge n. 448/1998 (finanziaria 1999);

- Art. 7, comma 6, della legge n. 488/99 (finanziaria 2000);

- Risoluzioni Agenzia delle Entrate n.19/2001. n.38E del 12/8/05, n.31/E e 32/E del 16/2/06;

- D.lgs.175/2014 art.33 e ss. (c.d. decreto sulle semplificazioni fiscali);

- Circolare Agenzia delle Entrate n.31 del 30/12/2014 (casi di esclusione in base alla categoria catastale);

- Circolare Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015;

- Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016);

- Legge n. 232/2016 (Legge di Stabilità 2017).

Requisiti necessari per potere ottenere le agevolazioni prima casa

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Al fine di poter ottenere le agevolazioni è necessario che ricorrano i seguenti requisiti:

1. l'abitazione oggetto di trasferimento deve essere un'abitazione con destinazione abitativa e "non di lusso": sul punto si precisa che i criteri per individuare un'abitazione "di lusso" variano a seconda che l'atto sia soggetto a imposta di registro o ad Iva.

Per gli atti soggetti a imposta di registro, dall'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)3.

Per gli atti soggetti ad IVA i requisiti dell'abitazione "non di lusso" continuano a essere individuati dal Decreto Ministero Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27.8.1969;

2. l'immobile deve essere 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: in buona sostanza, 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 diciotto mesi dall'acquisto nel Comune in cui è ubicato l'immobile. Tale dichiarazione deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto4. Diversamente, il mancato trasferimento della residenza nei termini previsti dalla legge comporta la decadenza dalle agevolazioni;

3. L'acquirente non deve 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;

4. L'acquirente non deve 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 casa5; alternativamente, l'agevolazione "prima casa" spetta (interamente o per quota) anche nel caso di possesso di altra abitazione precedentemente non acquistata con i benefici prima casa situata in qualsiasi punto del territorio italiano indipendentemente dallo stesso comune

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

o meno. In questo caso, infatti, è importante l'aspetto della novità nella fruizione del beneficio fiscale ed indipendentemente dallo status dei coniugi. Se, infatti, entrambi sono in comunione o in separazione e non hanno fruito mai del beneficio fiscale prima casa, lo potranno utilizzare anche successivamente. Se uno dei due, invece, ne ha fruito, solo l'altro coniuge lo potrà utilizzare e limitatamente alla sua quota di pertinenza6.

In caso di acquisto destinato a ricadere in comunione legale, per poter ottenere le agevolazioni sull'intero bene è necessario, che in sede di acquisto, le dichiarazioni di cui sopra siano rese da entrambi i coniugi.

Per approfondire:

Prima casa: il lusso della zona di gran pregio

Immobili di lusso: anche le verande fanno parte della superficie rilevante

Agevolazioni prima casa: l'importanza del ripostiglio (e valutazione del lusso)

L'accesso in abitazione privata per verificare i requisiti prima casa

Le cause di decadenza dall'agevolazione

La mendacità dei suindicati requisiti dichiarati dal contribuente o il mancato trasferimento della residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto, comportano la decadenza dell'agevolazione, con la conseguenza che l'amministrazione finanziaria potrà applicare una sanzione (nella misura del 30%) e recuperare gli interessi e l'imposta nella misura ordinaria (il 9% per l'imposta di registro).

Oltre a queste ipotesi, c'è anche un'altra causa di decadenza: l'alienazione dell'immobile agevolato nei cinque anni dall'acquisto. Invero, nel caso in cui l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa venga trasferito nei cinque anni dall'acquisto agevolato, si verificherà la decadenza dall'agevolazione, a meno che il contribuente riacquisti entro l'anno successivo al rogito un altro immobile da destinare a propria abitazione principale7.

Di contro, le agevolazioni non si perdono quando entro un anno dalla vendita o dalla donazione:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- il contribuente abbia acquistato un immobile situato in uno Stato estero, sempreché esistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale;

- il contribuente acquisti un terreno e, sempre nello stesso termine, realizzi su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale. Non è necessario che il fabbricato sia ultimato; è sufficiente che lo stesso, entro l'anno, 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 decadenza8.

Leggi anche: Agevolazione prima casa sull'imposta di registro: si perde se si cambia residenza?

Legge di stabilità 2016

Sul punto è necessario chiarire che fino al 31 dicembre 2015 chi voleva acquistare una prima casa, avendone in passato acquistata un'altra con le agevolazioni previste, doveva necessariamente prima vendere o alienare l'abitazione in questione e solo successivamente acquistare il nuovo immobile usufruendo del beneficio.

Dal 1° gennaio 2016, invece, in seguito a quanto previsto dalla legge di Stabilità, chi in passato ha acquistato una prima casa usufruendo delle agevolazioni previste e decide di comprare un nuovo immobile senza prima vendere il precedente, può farlo sfruttando ancora una volta i benefici fiscali.

C'è solo una condizione: l'abitazione acquistata in precedenza deve essere alienata entro un anno dalla data del rogito.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La legge di Stabilità per il 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208) ha introdotto, infatti, un nuovo presupposto applicativo dell'agevolazione prima casa: l'articolo 1, comma 55, aggiungendo il nuovo comma 4-bis alla nota II-bis, tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, numero 131 (il testo unico dell'imposta di registro), in certi casi permette ora al contribuente che intenda nuovamente beneficiare dell'agevolazione prima casa, ma che abbia la titolarità di un diritto impediente l'avvalimento dell'agevolazione stessa, di non dover più dismettere (come accadeva fino al 31 dicembre 2015) detta titolarità entro il momento di stipula del nuovo acquisto agevolato, ma di poter effettuare detta dismissione entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

In sostanza, per comprare la prima casa l'acquirente non deve possedere altre case nel medesimo Comune e, se possiede in tutto il territorio nazionale altre case acquistate con la medesima agevolazione, dal 1° gennaio 2016 ha un anno di tempo per rivenderle (in precedenza avrebbe dovuto rivenderle prima del nuovo acquisto).

Ciò posto, esaminiamo la disciplina di riferimento ovvero la nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, che stabilisce precise condizioni per poter accedere alla misura di vantaggio. Si tratta, in particolare, delle seguenti dichiarazioni che il contribuente deve rendere in sede di rogito notarile per l'acquisto dell'abitazione, ovvero:

a) che l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolga la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o eserciti l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

Ecco che, il comma 55 della Legge di stabilità 2016, intervenendo direttamente sulla disciplina di riferimento dell'agevolazione prima casa, ovvero la già citata nota II-bis), ha aggiunto in quest'ultima il nuovo comma 4-bis, che consente ai contribuenti di accedere ai benefici fiscali in parola anche se il requisito di cui alla sopra descritta lettera c, ovvero l'impossidenza su tutto il territorio nazionale di altra

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

abitazione già acquistata con l'agevolazione de qua, non è soddisfatto.

Ciò significa sostanzialmente che il contribuente, il quale sia già proprietario, anche in regime di comunione legale col coniuge, di un'abitazione acquistata con gli stessi benefici fiscali, può comunque usufruirne per un nuovo acquisto, di fatto mantenendo "temporaneamente" due "prime case" acquistate con la stessa agevolazione.

Condizione essenziale è, però, che si abbia l'alienazione di detta prepossidenza entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

Utilizzando il termine "alienazione" il legislatore ha evidentemente inteso alludere a qualsiasi strumentazione giuridica che, a qualunque titolo (oneroso o gratuito), sia idonea a provocare la cessazione dell'appartenenza del diritto preposseduto in capo al contribuente che compie il nuovo acquisto agevolato.

Qualora ciò non accada, il contribuente decade dai benefici fiscali in oggetto, laddove si applica la tassazione ordinaria sul nuovo acquisto, con irrogazione della sanzione del 30% sulla differenza tra quanto versato e ciò che è dovuto.

Va tenuto presente, invece, che se si tratta di una "prepossidenza" non provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni disposte dalle norme indicate nella nota II-bis, comma 1, lettera c (ad esempio: si tratta di un acquisto per successione ereditaria o un acquisto mediante un contratto di compravendita non agevolato), tale "prepossidenza" si rende ostativa all'ottenimento di una nuova agevolazione prima casa anche se si abbia l'alienazione di detta prepossidenza entro un anno dal nuovo acquisto agevolato9.

Il legislatore ha, dunque, voluto dar vita a una norma che dall'1 gennaio 2016 consente di acquistare la prima casa, quindi una nuova abitazione, usufruendo delle agevolazioni anche se si possiede ancora la precedente acquistata coi benefici fiscali, purché però la si alieni entro l'anno successivo. Sostanzialmente, il legislatore ha dato al contribuente, che vuole cambiare la propria abitazione, un anno di tempo rispetto a un nuovo acquisto.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Il bonus prima casa va concesso anche qualora i coniugi abbiano una residenza diversa: Corte di Cassazione, Sezione TRI civile, Sentenza 28 giugno 2016, n. 13334

La Corte di Cassazione, sezione TRI civile, con la sentenza 28 giugno 2016, n. 13334, ha ritenuto di dover continuare a dar corso al più recente orientamento, secondo il quale, in tema di imposta di registro e di relativi benefici per l'acquisto della prima casa, il requisito della residenza debba essere riferito alla famiglia, per cui ove l'immobile acquistato sia adibito a tale destinazione non rileverà la diversa residenza di uno dei due coniugi che abbiano acquistato in regime di comunione, essendo essi tenuti non ad una comune sede anagrafica, bensì alla mera coabitazione ex art. 143 c.c., (cfr. in tal senso: Corte di Cassazione Sez. 5, con la sentenza n. 25889 del 23/12/2015; Corte di Cassazione Sez. 5, Sentenza n. 16355 del 28/06/2013; Corte di Cassazione Sez. 5, Ordinanza n. 2109 dei 28/01/2009).

Quindi un'interpretazione della legge tributaria (che del resto parla di residenza e non di residenza anagrafica), conforme ai principi del diritto di famiglia, porta a considerare la coabitazione con il coniuge come un elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari.

Ciò che rileva è, infatti, senza alcun dubbio,

> *"… non tanto la residenza dei singoli coniugi, quanto quella della famiglia. L'articolo 144 cod.civ., invero, prevede che i coniugi possano avere delle esigenze diverse ai fini della residenza individuale e fissare la residenza della famiglia, che e' soggetto autonomo, per cui il metro di valutazione dei requisiti per ottenere il beneficio deve essere diverso in considerazione della presenza di un'altra entità, quale la famiglia" (Corte di Cassazione, Sezione TRI civile, Sentenza 28 giugno 2016, n. 13334).*

In virtù dei richiamati principi sembra, quindi, potersi ritenere, che ai fini della fruizione dei benefici fiscali in questione, non conta il fatto che uno dei due coniugi non abbia, ad esempio, trasferito la residenza nella nuova casa nei 18 mesi se tale appartamento è stato destinato a residenza della famiglia, quel che davvero rileva è, invece, che sia stato dichiarato che nel predetto immobile la famiglia abbia la propria residenza.

In definitiva, la Corte di Cassazione ha ritenuto di dover cristallizzare l'orientamento secondo il quale:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *"il requisito della residenza va riferito alla famiglia, per cui, ove l'immobile acquistato venga adibito a residenza della famiglia, non rileva la diversa residenza del coniuge di chi ha acquistato in regime di comunione; … ciò che conta 'non è tanto la residenza dei singoli coniugi, quanto quella della famiglia: l'art. 144 c.c., secondo il quale i coniugi fissano la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa (che è una esplicitazione ed una attuazione della più ampia tutela che l'art. 29 Cost. assegna alla famiglia), mentre da una parte riconosce che i coniugi possano avere delle esigenze diverse ai fini della residenza individuale, dall'altra tende a privilegiare le esigenze della famiglia, quale soggetto autonomo rispetto ai coniugi; pertanto, anche la norma tributaria va letta ed applicata nel senso che diventa prevalente l'interesse della famiglia rispetto a quello dei singoli coniugi, per cui il metro di valutazione dei requisiti per ottenere il beneficio deve essere diverso in considerazione della presenza di un'altra entità, quale la famiglia'"*
>
> *Cass. sez. trib. n. 16355 del 2013; Cass. sez. trib. n. 2109 del 2009; in passato, invece, v. per es. Cass. sez. trib. n. 8463 del 2001, per l'affermazione del diritto pro quota all'agevolazione a favore del solo coniuge residente).*

Dunque, per ottenere l'agevolazione prima casa, nel caso di acquisto effettuato da due coniugi, non è necessario che entrambi risiedano nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto, ben potendo conservare una residenza diversa: in tal caso, però, l'agevolazione sarà mantenuta a patto che:

1. l'immobile acquistato sia ubicato in uno di questi Comuni;
2. in tale Comune la famiglia (considerata nel suo insieme) abbia la propria residenza;
3. si tratti di un acquisto compiuto in regime di comunione legale dei beni.

Ciò posto, può certamente concludersi, che la Cassazione, per giungere a questo risultato, ha indubbiamente compiuto uno sforzo interpretativo notevole, tanto da dover ricorrere al concetto di residenza della famiglia «quale soggetto autonomo rispetto ai coniugi»; pertanto, una volta provato che la casa oggetto di acquisto agevolato è destinata ad ospitare, appunto, la "residenza della famiglia" non importa poi che uno dei coniugi abbia altrove la propria residenza.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Parallelamente, però, ciò che non si comprende è la ragione per cui di questa “largheggiante interpretazione” debbano beneficiare i soli coniugi in comunione dei beni e non anche quelli in separazione dei beni, i quali pure compiano un acquisto congiunto.

Per il vero, la Cassazione non ha mai negato questa favorevole interpretazione ai coniugi in separazione dei beni, ma tutte le volte che ha formulato la decisione di beneficiare coniugi con residenze diverse l’ha fatto dicendo che la concessione dell’agevolazione era, in sostanza, da correlarsi strettamente al fatto che si trattasse di coniugi in comunione10.

Di contro, invece, può affermarsi con fermezza che la ratio di questa benevola interpretazione è da rintracciarsi nel fatto che l’agevolazione va a salvaguardare il diritto della famiglia nel suo insieme e che nel caso di matrimonio si ha solo un dovere: quello alla coabitazione e non alla residenza.

Ti segnaliamo i nostri tantissimi approfondimenti in tema di prima casa >>

27.02.2017

Maurizio Villani

Federica Attanasi

NOTE

1 L’ottenimento delle agevolazioni prima casa non è vincolato al fatto che l’immobile acquistato diventi l’abitazione principale dell’acquirente; può, infatti, essere acquistata con le agevolazioni prima casa anche un’abitazione affittata o da affittarsi dopo l’acquisto.

2 Nei casi di successioni e donazioni, l’Agenzia delle Entrate ha confermato che il bonus prima casa 2017 può essere applicato, con imposta ipotecaria e catastale equiparata a quella degli acquisti dalle imprese costruttrici (200 euro).

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

3 Chi possiede un immobile accatastato in queste categorie, anche se non possiede altri immobili, dovrà pagare un'imposta di registro pari al 9%.

4 Il requisito della dichiarazione della residenza nello stesso Comune non si applica nel caso del personale delle forze armate e di polizia di ordinamento civile e militare così come previsto dal comma 1 dell'articolo 66, L. n. 342/2000.

5 Cfr. Notaio Lorenzo Todeschini "Notizie utili per chi acquista casa" in http://www.notaiotodeschini.it.

6 Le condizioni C e D devono essere dichiarate dal compratore nell'atto di acquisto. Se nell'atto di compravendita, si è omessa tale dichiarazione, si può rimediare attraverso uno specifico atto integrativo, redatto secondo le formule giuridiche del precedente, in cui dichiara la sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

7 Il requisito del riacquisto non si considera soddisfatto nel caso in cui venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo.

8 Cfr. FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA in www.agenziaentrate.gov.it.

9 Cfr. Avv. Maurizio Villani e Avv. Iolanda Pansardi, "Agevolazioni: un anno di tempo al contribuente che abbia acquistato una nuova "prima casa" per vendere quella vecchia" in Il tributarista

10 Angelo Busani, "Agevolazioni prima casa, passa la linea estensiva" in Il Sole 24 Ore - Norme e Tributi 29.06.2016.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D