

Le agevolazioni prima casa per il 2017

di [Maria Benedetto](#)

Pubblicato il 22 Maggio 2017

quando si acquista una "prima casa" sono importanti le agevolazioni fiscali previste per ridurre l'imponente carico della fiscalità immobiliare; in questo articolo approfondiamo le regole in vigore per l'anno 2017: quali acquisti godono di agevolazioni, i diversi benefici fiscali, il caso di successione e donazione, alcuni casi particolari, le casistiche varie...

Il bonus prima casa prevede la possibilità di usufruire di una riduzione dell'Iva, del credito di imposta e di detrazioni Irpef.

Tali agevolazioni sono state prorogate anche per il 2017.

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, si applicano a condizione che al momento dell'acquisto sussistano tutti i requisiti previsti dalla normativa e spettano anche per l'acquisto delle relative pertinenze.

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa consiste nell'applicazione di una tassazione ridotta sulle imposte derivanti dalla compravendita. L'agevolazione prima casa rimane valida anche laddove l'acquirente non rispetti il requisito dichiarato di svolgere la sua attività prevalente nel comune in cui si trova l'immobile, se dichiara di impegnarsi a trasferire, entro 18 mesi dall'acquisto, la residenza nello stesso comune dell'immobile. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 53/E del 27.04.2017

Premessa

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa prevedono la possibilità di usufruire di una riduzione dell'IVA, del credito di imposta e della detrazione Irpef.

Tali agevolazioni sono state prorogate anche per il 2017.

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

Potranno usufruire del bonus prima casa 2017 anche coloro che risultano, al momento dell'acquisto di nuova proprietà immobiliare, già possessori di un'abitazione, ma nel rispetto di precisi vincoli che sono stati stabiliti per legge.

Beneficiari

Il bonus prima casa 2017 è un'agevolazione rivolta a tutti i cittadini che rispettano determinati requisiti.

E' stata estesa la possibilità di beneficiare della detrazione del 50% sull'Iva corrisposta per l'acquisto di immobili ad alta prestazione energetica, ovvero le case di classe A e B acquistate direttamente dal costruttore. Potranno beneficiare di tale agevolazione anche coloro che intendono acquistare una seconda abitazione.

Il bonus prima casa 2017 potrà essere utilizzato anche dai contribuenti già in possesso di abitazione ma il vincolo è **la vendita** dell'immobile precedentemente posseduto entro **18 mesi dal nuovo acquisto**.

I beneficiari del bonus prima casa 2017 dovranno inoltre rispettare alcuni requisiti, ovvero:

- l'abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Pertanto, nell'atto di trasferimento dell'abitazione (per la quale si intende fruire dell'aliquota Iva del 4%), oltre ad attestare la sussistenza delle altre condizioni prescritte per usufruire dell'agevolazione, va dichiarata la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare dell'aliquota agevolata (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 31 del 30 dicembre 2014).

Le categorie ammesse alle agevolazioni prima casa sono:

A/2 (abitazioni di tipo civile)

A/3 (abitazioni di tipo economico)

A/4 (abitazioni di tipo popolare)

A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)

A/6 (abitazioni di tipo rurale)

A/7 (abitazioni in villini)

A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi).

- Non essere proprietario di abitazione nello stesso Comune in cui si richiedono le agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- Essere residente nel Comune in cui si acquista casa o stabilirvi la residenza in 18 mesi dall'acquisto agevolato, ovvero dimostrare che la propria sede di lavoro è situata nel suddetto Comune;

Come abbiamo precedentemente ricordato, il bonus prima casa 2017 potrà essere utilizzato anche dai contribuenti già in possesso di abitazione ma il vincolo è la vendita dell'immobile precedentemente posseduto entro 18 mesi dal nuovo acquisto.

Per richiedere i benefici fiscali, 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 abitazione, su altra casa 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 altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Attenzione: qualora sussistano tutti i requisiti sopra elencati, le agevolazioni sono applicabili anche all'acquisto di pertinenze dell'immobile principale.

La norma consente l'acquisto con le agevolazioni di una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale.

L'Agenzia delle Entrate, con la **Ris. n. 53/E del 27.04.2017**, ha previsto, al fine di beneficiare dell'agevolazione "prima casa", che l'acquirente risieda nel Comune in cui è sito l'immobile o si impegni a trasferirvi la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto o che svolga la propria attività nel predetto comune.

Si tratta di condizioni alternative tra loro e il contribuente potrà, in sede di acquisto, dichiarare di volere trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile ovvero di esercitarvi la propria attività in considerazione delle proprie scelte personali e della propria situazione lavorativa.

Le agevolazioni

Le agevolazioni fiscali che permettono di acquistare casa usufruendo di sconti su Iva, imposta di registro, Irpef e credito d'imposta sono state e promettono di essere un importante incentivo non soltanto per i cittadini ma anche per le imprese costruttrici.

I bonus prima casa 2017 di cui si può usufruire sono i seguenti e si applicano a diverse condizioni.

- **Riduzione dell'Iva al 4%:** è rivolto ai contribuenti che acquistano casa direttamente dall'impresa costruttrice, pagando in misura fissa 200 euro per imposta ipotecaria e catastale;
- **Acquisti per successioni o donazioni:** si applicano imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, ovvero 200 euro;
- **Imposta di registro al 2%:** per gli acquisti da privati è prevista la riduzione dell'imposta di registro. In base a quanto stabilito, il bonus prima casa 2017 per acquisti da privati permetterà di pagare l'imposta in oggetto sul valore catastale dell'immobile, sulla base del principio prezzo/valore. Imposta catastale e ipotecaria ammontano in questo caso a 50 euro;
- **Detrazione Irpef 19%:** per acquisti da agenzie immobiliari è prevista la detrazione Irpef sull'importo erogato dall'agenzia, nel limite di 1.000 euro;
- **Credito d'imposta:** il bonus prima casa 2017 per i soggetti che vendono e riacquistano casa entro 12 mesi usufruendo delle agevolazioni prevede la possibilità di sottrarre l'imposta da pagare con quella già pagata per l'acquisto della precedente abitazione. Il credito di imposta può essere

utilizzato:

1. In diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
2. In diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su denunce e atti presentati dopo;
3. In diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto.

Per fruire del credito di imposta, il contribuente deve manifestare tale 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 dichiarazione è stata omessa, è comunque possibile 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.

Attenzione: per usufruire delle agevolazioni previste dal bonus prima casa 2017 è necessario stipulare l'**atto d'acquisto** presso un **notaio**.

Quando i beneficiari perdono il diritto al bonus prima casa

- In caso di falsa dichiarazione
- Se non si trasferisce la residenza nel comune in cui è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto della prima casa;
- Vende o dona l'abitazione prima che siano passati i cinque 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.

Gli acquirenti devono pagare la differenza d'imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

Agevolazioni in caso di donazione e successione

Nel caso delle donazioni o successione si potrà verificare che beneficiario o destinatario del bene sia uno solo o sia una pluralità di soggetti: il rispetto di uno solo dei requisiti in capo ad un soggetto permette anche agli altri restanti di avanzare la pretesa del godimento dell'agevolazione fiscale.

Un requisito imprescindibile dalla agevolazione è che la prima casa deve trovarsi nello stesso comune dove il donatario legatario o beneficiario, acquirente abbiano o acquisiscono la residenza entro 18 mesi dalla data di stipula dell'atto di donazione o della data di apertura della successione, oppure, in alternativa, dove svolgono un'attività che non necessariamente deve essere remunerata.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nel caso vi siano più beneficiari o eredi o legatari o chiamati alla eredità che devono spartirsi quote di immobili, la norma disciplina che l'applicazione dell'agevolazione prima casa, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, sono concesse anche se solo uno degli eredi dichiara di possedere i requisiti richiesti.

Riguardo alla donazione, l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 49/E dell'11 maggio 2016, recependo la sentenza 16007/2013 della Cassazione, ha chiarito definitivamente che la donazione è una forma di acquisto. Infatti, per "acquisto entro i 5 anni" si è inteso sia l'acquisto a titolo oneroso sia l'acquisto a titolo gratuito.

La donazione, infatti, è un'acquisizione di un immobile come quella che si verifica tramite una compravendita.

Chi dona la prima casa entro il quinquennio, perde i benefici prima casa e deve ridare indietro la minore imposta di registro pagata oltre al pagamento delle sanzioni.

Agevolazioni prima casa: casi particolari

Persona trasferita all'estero: le agevolazioni spettano anche alla persona trasferita all'estero per ragioni di lavoro, che acquisti l'immobile nell'ambito territoriale del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende.

Cittadino italiano emigrato all'estero: il contribuente che sia cittadino italiano emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale. Ovviamente l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e quello per cui

l'immobile acquistato deve essere la "prima casa" sul territorio nazionale.

Deroga all'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi: l'obbligo di stabilire la residenza, entro 18 mesi nel Comune dove avviene l'acquisto, può essere derogato nell'ipotesi in cui trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopravvenuta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto.

Termine entro il quale stabilire l'abitazione principale: se l'acquirente procede, entro un anno dalla vendita, al riacquisto di una altra abitazione da destinare ad abitazione principale, non decade dall'agevolazione fruita in sede di acquisto.

Titolarità di nuda proprietà su altra abitazione: l'agevolazione "prima casa" spetta anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato. Il beneficio spetta solo se la nuda proprietà è stata acquistata senza fruire in precedenza delle agevolazioni "prima casa"

Comunione con soggetti diversi dal coniuge: è possibile godere dell'agevolazione "prima casa" se si è titolari in comunione con persone diverse dal coniuge di diritti reali su beni immobili anche se situati nel medesimo Comune in cui intende procedere al nuovo acquisto, a condizione che tali diritti non siano stati acquistati fruendo dell'agevolazione "prima casa".

Fabbricato rurale: in presenza dei requisiti previsti, trova applicazione l'agevolazione purchè il fabbricato sia idoneo all'utilizzo e non costituisca pertinenza di un terreno agricolo.

Acquisto reiterato di quote sullo stesso immobile: il titolare di una quota di diritti immobiliari, acquistato usufruendo delle agevolazioni, che proceda all'acquisto di un'ulteriore quota dello stesso immobile, può fruire dell'agevolazione, purchè ricorrano le altre condizioni previste dalla specifica normativa agevolativa.

Coniugi 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, il beneficio si applica nella misura del 50%.

L'acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni comporta l'esclusione dell'agevolazione per entrambi su tutti i successivi acquisti. E' esclusa l'agevolazione anche nel caso di titolarità, in comunione con il coniuge, di altra abitazione nel territorio del Comune in cui si intende acquistare un nuovo immobile. Se, invece, il precedente acquisto agevolato è stato effettuato da uno dei coniugi in situazioni che permettono di escludere la comproprietà, l'altro coniuge, cioè quello che non ha fruito dell'agevolazione, può beneficiare del regime di favore per l'acquisto in comunione legale per la quota a lui attribuita in presenza delle condizioni prima casa.

Acquisto di appartamenti contigui e ampliamento: l'agevolazione prima casa spetta anche in caso di acquisto contemporaneo di immobili contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra abitazione acquistata dalla stessa persona fruendo dei benefici prima casa e finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa.

Acquisto prima casa mediante sentenza dichiarativa di usucapione: il contribuente che acquisti un fabbricato mediante sentenza dichiarativa di usucapione può usufruire dell'agevolazione prima casa, limitatamente all'imposta di registro, a condizione che renda, nell'atto introduttivo, o nel corso del giudizio le dichiarazioni richieste dalla normativa.

Decadenza parziale dovuta alla vendita della nuda proprietà: si decade parzialmente dall'agevolazione, qualora, prima dei 5 anni, si venda esclusivamente la nuda proprietà dell'immobile acquistato con l'agevolazione. La perdita del beneficio riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto. In particolare, si applicheranno al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito.

Locazione dell'immobile agevolato: la locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione non comporta la decadenza della stessa, in quanto, non si ha la perdita del possesso dell'immobile.

Decadenza dell'agevolazione e sanzioni

Se l'acquirente si rende conto di non poter rispettare le condizioni dichiarate nell'atto, può revocare le dichiarazioni presentando istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto: sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni (Ris. Agenzia delle Entrate 105/E del 31.10.2011)

Quanto ai termini a disposizione dell'amministrazione delle entrate per l'accertamento della decadenza dei requisiti, con conseguente recupero della maggiore imposta e delle sanzioni, questi sono di **3 anni** (entro tale termine al contribuente deve essere notificato l'avviso di accertamento), **decorrenti dal momento in cui l'avviso di accertamento può essere emesso** (Cass. S.U. 21/11/2000, n. 1196).

22 maggio 2017 Maria Benedetto