

Informazioni fiscali

I REQUISITI PER OTTENERE LE AGEVOLAZIONI

» ATTENZIONE

In base al [Decreto del 17 dicembre 2010, n. 256](#) (pubblicato nella GU n. 27 del 3 febbraio 2011), è in vigore dal 18 febbraio 2011 il [Regolamento del Fondo per l'accesso al credito](#) per l'**acquisto della prima casa** da parte delle **giovani coppie** o dei **nuclei familiari monogenitoriali**.

I mutuatari devono avere alla data di presentazione della domanda di mutuo i seguenti requisiti:

- 1.** età inferiore a **35 anni** (anche per le coppie coniugate tale requisito deve essere soddisfatto da entrambi i componenti il nucleo familiare);
- 2.** un reddito complessivo rilevato dall'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a **35.000 euro**. Inoltre, non più del **50%** del reddito complessivo imponibile ai fini IRPEF deve derivare da contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato;
- 3.** non essere proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli di cui il mutuatario abbia acquistato la proprietà per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'immobile da acquistare per essere adibito ad abitazione principale non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8 e A9 e non deve avere una superficie superiore a **90 metri quadrati**.

» ACQUISTO "PRIMA CASA"

Nel caso di acquisto della "prima casa" è prevista una serie di agevolazioni:

- l'imposta di registro, o in alternativa l'Iva, si paga con aliquota ridotta;
- le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa.

Per fruire delle agevolazioni prima casa non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari.

Lo sconto fiscale vale anche per l'acquisto di pertinenze, sia pure effettuato con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2, cantina o soffitta;
- C/6, box o posto auto;
- C/7, tettoia chiusa o aperta.

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

: » ABITAZIONE:

- non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal decreto ministeriale 2 agosto 1969, in "Gazzetta Ufficiale" 218 del 27/08/1969, mentre non è rilevante la categoria catastale;
- deve essere ubicata nel Comune dove l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla **entro 18 mesi** dall'acquisto (il termine è stato elevato da 12 a 18 mesi dal 1° gennaio 2001), oppure nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- se l'acquirente si è trasferito all'estero per lavoro, l'immobile deve essere situato nel Comune ove ha sede o esercita l'attività l'azienda da cui dipende;
- l'immobile può essere ubicato in qualsiasi Comune del territorio italiano se l'acquirente è cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'AIRE, anagrafe degli italiani residenti all'estero);

- per fruire delle agevolazioni prima casa non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari, tant'è che può essere acquistata con le agevolazioni "prima casa" anche un'abitazione affittata o da affittare dopo l'acquisto (circolari n. 38 del 12 agosto 2005, n. 19/E del 1° marzo 2001 e n. 1/E del 2 marzo 1994).

» ACQUIRENTE:

L'acquirente, o gli acquirenti, devono dichiarare nell'atto di compravendita:

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
P.Iva 02127760037

- di non essere titolare esclusivo (proprietario al 100%) o in comunione con il coniuge (la comproprietà con un soggetto diverso dal coniuge non è ostativa) di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove sorge l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa.
- di impegnarsi a stabilire la residenza, **entro 18 mesi** dall'acquisto, nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare, qualora già non vi risieda.
Se il Comune ritarda il trasferimento della residenza, i termini di decorrenza per fruire dei benefici fiscali possono prorogarsi oltre i 18 mesi. Per la Cassazione, infatti, il termine di 18 mesi è considerato "meramente sollecitatorio" e non perentorio ([ordinanza n. 3507 dell' 11 febbraio 2011](#)).

Queste tre condizioni devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di compravendita. Se per errore sono state omesse, si può rimediare mediante **atto integrativo** in cui viene esplicitamente dichiarata la sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi per fruire delle agevolazioni fiscali.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune dove si trova l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

» PERDITA DELLE AGEVOLAZIONI:

L'acquirente decade dalle agevolazioni prima casa quando:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- non trasferisce **entro 18 mesi** la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'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 a propria abitazione principale.

La [risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/E del 15 marzo 2011](#) fornisce chiarimenti sulla decadenza dall'agevolazione fiscale "prima casa", nella particolare ipotesi di successione con un solo immobile e più beneficiari.

La decadenza dell'agevolazione comporta il recupero delle imposte nella misura ordinaria (al netto di quanto già corrisposto) nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% delle maggiori imposte dovute, oltre gli interessi di mora.

Precisamente:

- il residuo 4% di imposta di registro o il 6% di iva;
- l'imposta ipotecaria del 2%;
- l'imposta catastale dell'1%.

Viene applicata, inoltre, una soprattassa del 30% e sono dovuti gli interessi legali del 2,5% dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2007, del 3% dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2009, dell'1% dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2010, dell'**1,5% dal 1° gennaio 2011**.

Il contribuente può sanare il debito con il Fisco se, entro 60 giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento, versa le imposte dovute più interessi e soprattassa ridotta ad 1/4 (un quarto).

Per la vendita della casa entro 5 anni dall'acquisto, oltre al ricalcolo delle imposte con l'applicazione delle aliquote ordinarie ed alla sanzione del 30%, è dovuta la tassazione con aliquota del 20% sulle plusvalenze, ma solo se l'immobile non sia stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di detenzione dell'abitazione.

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
 Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
 Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
 P.Iva 02127760037

Perdita delle agevolazioni fiscali e sue conseguenze

Motivi che determinano la perdita della agevolazione

- False dichiarazioni rese nell'atto di acquisto
- Mancato trasferimento della residenza nei tempi previsti

Conseguenze derivanti dalla perdita della agevolazione

- Vendita prima dei 5 anni dell'immobile acquistato con agevolazioni, a meno che entro 1 anno non se ne acquisti un altro
- Pagamento delle imposte in misura ordinaria
- Sanzione del 30% sulle maggiori imposte dovute
- Pagamento degli interessi di mora

» CONTROLLI E VERIFICHE

L'Ufficio delle Entrate competente per territorio può esercitare l'azione di controllo e verifica sulla sussistenza dei requisiti "prima casa", entro il termine massimo di tre anni.

Il periodo si calcola a partire dallo scadere del termine previsto per soddisfare le richieste stabilite dalla legge.

I tre anni decorrono quindi:

- dalla data dell'atto di acquisto per le false dichiarazioni rilasciate sul possesso dei requisiti richiesti;
- dallo scadere del termine dei 18 mesi previsto per il trasferimento della residenza nel nuovo comune se al momento dell'acquisto si abitava in altra località;
- dalla data di cambio di residenza per la vendita della casa entro cinque anni dall'acquisto, senza ricomprarne un'altra nei dodici mesi successivi.

Per poter procedere all'accertamento l'Ufficio delle Entrate deve portare prove circostanziate.

» I NUOVI BENEFICIARI

[circolare n. 19/2001](#)

Questi i nuovi beneficiari delle agevolazioni, in base alla [circolare n. 19 del 2001](#).

- Chi, riacquistando una prima casa, ne ha venduto una comprata da un'impresa prima del 22 maggio 1993 con l'iva al 2% o 4%, o di cui era assegnatario in cooperativa edilizia, anche prima del 30 dicembre 1993.
In tali casi deve dimostrare che alla data di acquisto o di assegnazione dell'immobile alienato era in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa allora vigente in materia di acquisto della prima casa e che la vendita è avvenuta entro un anno dal riacquisto.
- Chi ha fatto costruire in proprio, con contratto di appalto, l'antecedente prima casa da un'impresa, anche prima del 22 maggio 1993.
Il contratto di appalto dovrebbe essere scritto e registrato e, alla data di consegna dell'immobile alienato, il contribuente deve essere stato in possesso dei requisiti allora previsti dalla legge per l'acquisto della prima casa.
- Chi, riacquistando una prima casa, ne ha donato una acquistata dopo il 24 aprile 1982 con i benefici prima casa o con l'iva ridotta, purché la donazione sia avvenuta entro un anno dal riacquisto.
- Chi ha dato in permuta una prima casa, in cambio di una nuova. In tal caso la detrazione va calcolata non in base all'imposta di registro pagata per la permuta (che riguarda due immobili), ma in modo proporzionale rispetto all'unico immobile interessato.
- Chi acquista una prima casa in comproprietà, fino al limite dei tributi pagati a titolo di registro o l'iva dal singolo comproprietario per la propria quota.
- Chi acquista un immobile non ultimato, a condizione che, una volta ultimato, non sia da considerare "di lusso".
- Chi vende una casa ereditata o avuta in donazione, qualora il defunto o il donatore l'abbia acquistata

Agenzia Immobiliare

Maggiore Living di M. Angioi

Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354

Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050

info@maggioreliving.it

P.Iva 02127760037

con i benefici prima casa.

Il credito d' imposta si trasferisce agli eredi, va riportato nella denuncia di successione e incrementa l'imponibile da tassare.

- Chi acquista, o ha acquistato e rivenduto, un immobile classificato nella categoria A/10 (uffici), ma di fatto adibito a prima abitazione, a condizione che si possa dimostrare l'effettiva destinazione.

» ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Acquisto da privato

- Se il venditore dell'immobile è un privato non soggetto ad Iva, si applica:
 - l'imposta di registro del 3% invece che del 7% sul valore dichiarato;
 - le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168 euro ciascuna.

Gli atti di compravendita di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, stipulati fra privati o fra un privato ed un'impresa non costruttrice, devono obbligatoriamente contenere un doppio valore:

- il prezzo realmente pagato che, però, non avrà alcuna rilevanza fiscale;
- il valore catastale dell'immobile che costituisce ufficialmente l'importo sul quale vengono calcolate le imposte di registro e ipotecarie-catastali.

Nell'atto notarile deve essere fatta esplicita richiesta di pagare le imposte sulla base del valore catastale. In proposito va detto che è consigliabile dichiarare il giusto prezzo pagato per non rischiare brutte sorprese dopo la vendita. Infatti, se sorgono problemi, il grado di tutela ovvero di sicurezza è limitato al valore dichiarato nel rogito e non al prezzo effettivamente pagato. E così nei casi di gravi vizi nella costruzione dell'immobile o di impresa o società a rischio di fallimento.

Acquisto da imprese

- Chi acquista casa da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori, dovrà pagare:
 - l'Iva ridotta al 4% (invece che del 10%);
 - le imposte di registro, ipotecaria e catastale, in misura fissa pari a 168 euro ciascuna.In tal caso, la legge impone che nel rogito notarile venga iscritto l'esatto prezzo pattuito e che devono essere riportati le modalità di pagamento (estremi assegni, bonifici o altre modalità) e i dati identificativi e le modalità di pagamento dell'agente immobiliare eventualmente utilizzato.
- Qualora la vendita venga effettuata da impresa non costruttrice, oppure costruttrice o ristrutturatrice, e la cessione avviene **dopo 4 anni** dall'ultimazione dei lavori, per la compravendita sono dovute:
 - l'imposta di registro con aliquota del 3%;
 - le imposte ipotecaria e catastale di 168 euro ciascuna.

Agenzia Immobiliare

Maggiore Living di M. Angioi

Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354

Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050

info@maggioreliving.it

P.Iva 02127760037

Tabella riassuntiva dei vantaggi per la prima casa

	IMPOSTA	PRIMA CASA	ALTRE
acquisto da privato	REGISTRO	3 %	7 %
	IPOTECARIA	168 euro	2 %
	CATASTALE	168 euro	1 %
acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	IVA	4 %	10 %
	REGISTRO	168 euro	168 euro
	IPOTECARIA	168 euro	168 euro
	CATASTALE	168 euro	168 euro
acquisto da impresa non costruttrice oppure costruttrice che vende dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori	REGISTRO	3 %	7 %
	IPOTECARIA	168 euro	2 %
	CATASTALE	168 euro	1 %

» AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" E CASI PARTICOLARI

Dal 1° gennaio 2002, chi vende un immobile non deve più pagare l'Invim (soppressa con la legge 28/12/2001, n. 448).

Le agevolazioni per la prima casa sono estese anche alle pertinenze dell'immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. L'agevolazione è ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria.

Per essere considerati pertinenza non è necessario che il box o il posto auto risultino ubicati nel medesimo edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

Si segnala che la legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006) prevede la possibilità negli acquisti tra privati di venire tassati sul valore catastale dell'immobile anziché sul corrispettivo convenuto tra le parti dichiarato nel rogito.

Dichiarare nell'atto di acquisto il prezzo pagato comporterà senz'altro un aumento della parcella notarile: gli onorari, infatti, sono rapportati al valore dell'immobile. Tuttavia, la Finanziaria 2006 obbliga i notai a ridurre, in questi casi, il proprio onorario del 20%; la manovra Bersani-Visco dell'agosto 2006 (decreto legge 4.7.2006, n. 223, convertito nella legge 4.8.2006, n. 248) ha elevato lo sconto al 30%. È questo un diritto riconosciuto al contribuente.

Nel caso di acquisto di due appartamenti contigui allo scopo di riunirli in un'unica abitazione, le agevolazioni prima casa spettano limitatamente ad uno solo degli appartamenti, anche se gli stessi vengono acquistati contemporaneamente e con un unico atto. Nel momento dell'acquisto, infatti, si configurano come due unità

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
 Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
 Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
 info@maggioreliving.it
 P.Iva 02127760037

abitative separate e corrispondenti a diverse unità catastali. Al contrario, se i due appartamenti contigui da acquistare non sono frazionati al momento dell'acquisto e sono destinati a costituire un'unica unità abitativa non di lusso, l'agevolazione prima casa spetta per entrambi gli immobili ([circolare 38/E del 12 agosto 2005](#)).

Le aliquote ridotte sono dovute anche a chi acquista, successivamente, nuove quote di un immobile già beneficiario delle agevolazioni.

Ai fabbricati in corso di costruzione o allo stato rustico, nonché a quelli in corso di ristrutturazione si applicano le agevolazioni prima casa. Nel caso di acquisto di un appartamento da parte di coniugi in regime di comunione legale, qualora solo uno avesse i requisiti soggettivi per usufruire delle agevolazioni prima casa, il beneficio fiscale spetta al 50%, cioè solo per la quota del coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

L'agevolazione "prima casa" è riconosciuta 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.

L'agevolazione spetta anche quando si acquistano due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi le caratteristiche non di lusso dopo la riunione degli immobili. Sulla stessa casa di abitazione spetta l'agevolazione quando chi ha il diritto di usufrutto, uso o abitazione acquista la nuda proprietà dell'immobile, oppure quando il nudo proprietario acquista il diritto di usufrutto, uso o abitazione.

Gli sconti per l'acquisto della prima casa valgono anche per gli stranieri privi di cittadinanza italiana che intendono comprare in Italia la loro prima casa, purché siano ovviamente rispettate le condizioni richieste.

CASI PARTICOLARI [circolare n. 38/2005](#)

»» CASI PARTICOLARI

L'Agenzia delle Entrate con la circolare dell'agosto 2005 ha precisato che:

- se entrambi i coniugi possiedono i requisiti per usufruire delle agevolazioni, lo sconto spetta sull'intero valore dichiarato;
- se uno solo dei coniugi possiede tutti i requisiti previsti dalla normativa, perché l'altro prima del matrimonio aveva già beneficiato degli sconti, le agevolazioni "prima casa" competono solo limitatamente alla quota di sua spettanza. Sulla restante parte si pagheranno le aliquote intere.

La circolare, inoltre, ha ritenuto che, se al momento del rogito è presente solo uno dei coniugi, le agevolazioni competono, eventualmente, al solo contribuente presente. La normativa richiede esplicitamente la presenza per poter usufruire delle aliquote ridotte. In presenza della stipula di un contratto preliminare è possibile chiedere l'applicazione del regime agevolato con la "promessa" di essere in possesso dei requisiti richiesti al momento della stipula dell'atto definitivo.

Il contratto preliminare è soggetto all'imposta di registro nella misura fissa di 168 euro.

Qualora siano versati degli acconti sul prezzo pattuito:

- se il venditore è un privato, gli acconti saranno assoggettati all'imposta di registro del 3%;
- se il venditore è un'impresa che opera nel campo dell'edilizia, sugli acconti si applicherà l' Iva in misura ridotta del 4%.

Nel caso di permuta, cioè del trasferimento reciproco della proprietà di un immobile, trovano applicazione le agevolazioni prima casa, qualora ne sussistano i requisiti.

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
P.Iva 02127760037

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
Via Veriago, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
P.Iva 02127760037