
Agevolazioni fiscali prima casa

Situazione al
10/2016

In che cosa consiste l'agevolazione?

L'agevolazione consiste nella riduzione dell'Iva o dell'imposta di registro ed ipocatastale.

Contratto di compravendita tra privato (venditore) e privato (acquirente):

- 2% imposta di registro oltre all'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa per ognuna di € 50, per l'acquisto di una prima casa;

Valore imponibile: valore catastale moltiplicato con 115,5 per la prima casa;

Contratto di compravendita tra ditta (venditore) e privato (acquirente):

- 4% iva per l'acquisto di una prima casa, più imposta di registro, ipotecaria, catastale in misura fissa per ognuna di 200€.

Valore imponibile: prezzo di compravendita.

Come deve essere l'alloggio? Deve essere un'unità abitativa, non abusiva, avente caratteristiche non di lusso (D.M. 2-8-1969 n.218 l'unità abitativa non deve essere costruita su terreni destinati a ville, parco privato, godere di piscine superiori agli 80 metri, avere campi da tennis, superficie utile superiore ai 160 mq ecc)

Si possono includere anche box, cantine, garage, ecc.?

Sono agevolati anche l'acquisto di accessori di categoria C2 (cantine e soffitte), C6 (rimessa o box auto/posti macchina), C7 (tettoia chiusa o aperta o gazebo), purché gli stessi siano acquistati al momento o dopo l'acquisto agevolato dell'abitazione (se ad esempio non si è ottenuta l'agevolazione per l'acquisto della prima casa, perché acquistata prima del 1985, quando essa non era prevista, non si può chiedere di acquistare gli accessori a tariffa agevolata. E' una palese ingiustizia, ma l' Ufficio del Registro non potrebbe considerare accessorio il garage, quando il bene principale, la casa, non ha goduto del trattamento agevolato).

E' permesso l'acquisto agevolato di un a sola pertinenza per categoria (un garage e non due garage, una cantina e non due cantine)

A chi spetta l'agevolazione?

Gli acquirenti devono essere persone fisiche che acquistano l'immobile nel loro Comune di residenza, o se diverso, in quello ove svolgono la loro attività.

Indispensabile quindi il requisito del Comune di residenza o quello del luogo dove si lavora o si svolge la propria attività. La circolare 2/3/1994 n.1/e ha stabilito che sono comprese tutte le attività anche quelle non retribuite, es: volontariato, attività sportive, studio, ecc. (in questi casi occorrono i relativi certificati). C'è tempo diciotto mesi, pena la decadenza dalle agevolazioni, per stabilire la residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile che si vuole acquistare o per iniziare l'attività.

Cosa occorre dichiarare nell'atto di acquisto o nel preliminare?

- 1. di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, uso, abitazione di altra casa idonea ad abitazione nello stesso comune dove si richiede l'agevolazione; la mancanza di idoneità (condizioni di inabitabilità o sovraffollamento, per esempio), deve essere dimostrata dal richiedente;
- 2. 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 casa di abitazione acquistata dallo stesso o dal coniuge con le agevolazioni prima casa;
- 3. di voler stabilire la propria residenza nel Comune dove si è acquistata la nuova proprietà (a meno che già non risieda o svolga l'attività lavorativa).

Che tipo di sanzione é prevista qualora l'Ufficio del registro verifichi che mancavano le condizioni

E' prevista una soprattassa del 30% e il pagamento degli interessi di mora, oltre naturalmente a dover pagare l'imposta con le aliquote previste.

Si può chiedere l'agevolazione per l'acquisto di nuda proprietà e usufrutto ?

Sì, purché l'abitazione abbia i requisiti e sia ubicata nel Comune di residenza. Si può acquistare con l'agevolazione anche un appartamento affittato, perché abbia i requisiti e sia ubicato nel comune di residenza.

Agevolazioni per il riacquisto della prima casa

Dall'1-1-1999 coloro che vendono (anche a titolo gratuito con la donazione) l'abitazione acquistata (in qualsiasi tempo) con le agevolazioni prima casa, e che entro un anno riacquistano un'altra abitazione con i requisiti prima casa, beneficiano di un credito di imposta. Il credito spetta in misura pari all'imposta pagata sul primo acquisto e non può comunque eccedere l'ammontare dell'imposta dovuta

sul nuovo acquisto.

Per ottenere le agevolazioni prima casa in caso di riacquisto si devono rispettare queste condizioni:

- 1. la casa ceduta deve essere stata acquistata con le agevolazioni prima casa;
- 2. la cessione della precedente casa agevolata, a titolo gratuito (Es.: donazione di genitore ai figli e acquisto di una nuova abitazione da parte dei genitori) o oneroso, deve essere stata effettuata dopo l'1/1/1998;
- 3. il riacquisto può avvenire solo a titolo oneroso (permuta, compravendita) ed entro un anno dalla cessione della precedente prima casa.