



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori*

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2

39100 Bolzano

Tel. 0471 975597

info@verbraucherzentrale.it

Termini congelati per poter godere delle agevolazioni prima casa

Mar 26/05/2020 - 09:16

Causa il periodo di emergenza sanitaria legata al Coronavirus, negli ultimi giorni sono numerose le domande che giungono al Centro Tutela Consumatori e Utenti in merito a quali siano le sorti di chi sta acquistando o ha già acquistato un immobile volendo godere delle agevolazioni prima casa, senza però riuscire ad adempiere i presupposti indispensabili, ossia riuscire a trasferire la propria residenza dove è ubicato l'immobile che ha acquistato o ha venduto un altro immobile per far risultare il nuovo acquisto come prima casa.

Qui di seguito indichiamo in maniera schematica quali sono le tasse che si andrebbero a pagare nel caso di acquisto di una prima casa.

LE IMPOSTE SULL' ACQUISTO CON BENEFICI PRIMA CASA		
VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (vendita esente IVA)	REGISTRO	2% (con minimo 1000 Euro)
	IPOTECARIA	50 Euro
	CATASTALE	50 Euro

IMPRESA (vendita soggetta a IVA)	IVA	4%
	REGISTRO	200 Euro
	IPOTECARIA	200 Euro
	CATASTALE	200 Euro

Ora invece indichiamo quali sono le tasse in caso di acquisto senza agevolazioni “prima casa”.

LE IMPOSTE SULL' ACQUISTO SENZA BENEFICI PRIMA CASA		
VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (vendita esente IVA)	REGISTRO	9%
	IPOTECARIA	50 Euro
	CATASTALE	50 Euro
IMPRESA (vendita soggetta a IVA)	IVA	10% (22% per immobili A/1,A/8,A/9)
	REGISTRO	200 Euro
	IPOTECARIA	200 Euro
	CATASTALE	200 Euro

Vediamo chiaramente come le percentuali legate alle tasse di registro e all'IVA cambiano in maniera radicale nel caso in cui si ragioni in termini di acquisto con benefici prima casa o senza.

Ricordiamo che i requisiti indispensabili per poter usufruire delle agevolazioni prima casa consistono:

1. nel trasferire la propria residenza, nel comune in cui è ubicato l'immobile, entro 18 mesi dall'avvenuto acquisto del nuovo immobile,
2. nel riacquistare un altro immobile, entro un anno in caso di vendita prima dei 5 anni dal primo acquisto,
3. nel rivendere il primo immobile entro un anno dall'acquisto del secondo.

Nel caso in cui tali requisiti non venissero rispettati l'acquirente perderà la possibilità di godere delle agevolazioni prima casa e quindi del diritto all'imposta di registro o IVA agevolata, vedendosi comunicare da parte dell'Agenzia dell'Entrate l'obbligo di saldare la differenza delle imposte senza i benefici prima casa con applicazione anche di una sanzione e interessi.

Per ovviare a questa problematica, il Governo in data 6.4.2020 dopo una lunga seduta del Consiglio dei Ministri ha emanato il "decreto liquidità" che ha previsto **che i termini relativi alle agevolazioni prima casa saranno congelati dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020 e torneranno a decorrere allo scadere del periodo di sospensione.**

Per ulteriori informazioni potete rivolgervi al Centro tutela Consumatori nella persona della Dr. Daniela Magi, telefonando al numero 0471/975597 o inviando una mail all'indirizzo info@centroconsumatori.it, info@verbraucherzentrale.it