

Agevolazioni prima casa: requisiti e beneficiari

Nel caso di acquisto della "prima casa" sono previste una serie di agevolazioni riguardanti:

- l'imposta di registro o, in alternativa, l'IVA;
- le imposte ipotecarie e catastali.

Per fruire di queste agevolazioni non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari. Lo sconto fiscale inoltre vale anche per l'acquisto di pertinenze (cantine, soffitte, box, tettoie), sia pure effettuato con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle categorie catastali previste.

I requisiti

Per poter usufruire delle agevolazioni prima casa, i requisiti necessari sono:

- l'immobile non deve avere le caratteristiche di lusso indicate all'interno del decreto ministeriale del 2 agosto 1969, Gazzetta Ufficiale 218 del 27/08/1969, restando invece irrilevante la categoria catastale dello stesso;
- l'acquirente o gli acquirenti devono dichiarare nell'atto di compravendita:
 - di non essere titolare esclusivo (proprietario al 100%) o in comunione con il coniuge (la comunione con 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, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali di 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.

Perdita delle agevolazioni

I motivi che determinano la perdita dell'agevolazione sono:

- false dichiarazioni rese nell'atto di acquisto;
- mancato trasferimento della residenza nei tempi previsti;
- vendita prima dei 5 anni dell'immobile acquistato a meno che, entro 1 anno, non se ne acquisti un altro.

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 agli interessi di mora.

L'Ufficio delle Entrate competente può esercitare l'azione di controllo e verifica sulla sussistenza dei requisiti "prima casa" entro il termine massimo di 3 anni partendo dallo scadere del periodo fissato per l'adempimento delle richieste stabilite, ed illustrate in precedenza, dalle legge.

Acquisto da privato

Se il venditore dell'immobile è un privato non soggetto ad IVA, le agevolazioni saranno:

- imposta di registro del 3% invece che del 7% sul valore dichiarato;
- imposta 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 dichiara-

rato 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

a) Chi acquista casa da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" **entro 4 anni** dalla data di ultimazione dei lavori, otterrà le seguenti agevolazioni:

- IVA al 4% (invece che al 10%);
- imposta 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 debbano essere riportati le modalità di pagamento (estremi assegni, bonifici o altre modalità) oltre ai dati identificativi e alle modalità di pagamento dell'agente immobiliare eventualmente utilizzato.

b) Qualora la vendita venga effettuata da impresa "non costruttrice", oppure "costruttrice" o "ristrutturatrice", e la cessione avvenga **dopo 4 anni** dall'ultimazione dei lavori, le agevolazioni corrispondenti saranno:

- imposta di registro con aliquota del 3%;
- imposta ipotecaria e catastale di 168 euro ciascuna.

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 %
a) 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
b) 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 %

Seregno, lì 2 marzo 2011