

L'acquisto con i benefici "prima casa"

Le imposte da pagare sono ridotte quando l'acquisto viene effettuato in presenza dei requisiti "prima casa". In generale, queste agevolazioni si applicano quando:

F

- il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastale
- il fabbricato si trova nel Comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora
- l'acquirente ha determinati requisiti.

Le imposte agevolate

Le imposte da versare quando si compra con i benefici "prima casa" sono:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva
 - imposta di registro proporzionale nella misura del **2%** (anziché del 9%)
 - imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
 - imposta catastale fissa di **50 euro**
- se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva
 - Iva ridotta al **4%**
 - imposta di registro fissa di **200 euro**
 - imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
 - imposta catastale fissa di **200 euro**

ATTENZIONE

Come si è già detto nel capitolo precedente per gli acquisti senza benefici "prima casa", in ogni caso, l'**imposta di registro proporzionale (2%)** non può essere di importo inferiore a **1.000 euro**. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra (quando è stato registrato il contratto preliminare) o per effetto del credito d'imposta per l'acquisto della "prima casa".

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Le stesse imposte agevolate si applicano per le pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della “prima casa”.

La base imponibile per il calcolo delle imposte

CESSIONI CON IVA

Anche quando si acquista con i benefici “prima casa”, se la vendita è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (4%) è costituita dal **prezzo della cessione**, mentre le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro ciascuna).

IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici “prima casa”. In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente **110**.

Valore catastale “prima casa” = **Rendita catastale x 1,05 x 110**

Esempio di calcolo dell'imposta di registro

Supponiamo che un'abitazione acquistata con i benefici “prima casa”, abbia una rendita catastale di 900 euro e il corrispettivo pagato sia di 200.000 euro.

Se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a:
 $900 \times 1,05 \times 110 = \mathbf{103.950}$ euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **2.079** euro ($103.950 \times 2\%$).

Se non si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di **4.000** euro ($200.000 \times 2\%$).

In caso di acquisto con i benefici “prima casa” e di applicazione del prezzo-valore, si avranno gli stessi vantaggi descritti nel capitolo precedente.

LE IMPOSTE DA PAGARE CON I BENEFICI “PRIMA CASA”

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE
-----------	----------------

PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	2% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	4%
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

BASE IMPONIBILE

TIPO DI CESSIONE	VALORE SUI CUI APPLICARE LE IMPOSTE
CON IVA	PREZZO DELLA CESSIONE
SENZA IVA	POSSIBILE CHIEDERE IL SISTEMA DEL “PREZZO-VALORE” (tassazione sul valore catastale) Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 110

IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE: CONDIZIONI E VANTAGGI

È APPLICABILE SE	VANTAGGI PER CHI ACQUISTA
-------------------------	----------------------------------

- l'acquirente è un privato
- il fabbricato è a uso abitativo
- l'acquirente richiede espressamente l'applicazione del prezzo-valore all'atto della compravendita
- le parti indicano nell'atto il corrispettivo pattuito

limiti al potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate

riduzione del 30% degli onorari notarili

I requisiti per avere le agevolazioni

Come si è già detto, le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della “prima casa” sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti.

In questo caso, oltre a tutte le informazioni da indicare nella dichiarazione sostitutiva di cui si è già detto nel capitolo precedente, l'acquirente deve espressamente dichiarare di essere in possesso dei requisiti “prima casa” (questa dichiarazione può essere resa anche con atto successivo che integra l'originario atto di compravendita).

CATEGORIA CATASTALE

Per usufruire delle agevolazioni “prima casa”, l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- 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 e alloggi tipici dei luoghi).
- Le agevolazioni “prima casa” non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni “prima casa”.

DOVE DEVE TROVARSI L'IMMOBILE

Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l'immobile che si vuole acquistare.

Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza.

Se residente in altro Comune, **entro 18 mesi** dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento.

Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni quando l'immobile si trova:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive)
- nel territorio del Comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e ha risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni (articolo 2 del decreto legge n. 69/2023).

A tal proposito, con la circolare n. 3/2024 l'Agenzia delle entrate ha precisato che il requisito agevolativo deve ritenersi riferibile a qualsiasi tipologia di rapporto di lavoro (non necessariamente subordinato) e deve sussistere già al momento dell'acquisto dell'immobile. Il trasferimento per ragioni di lavoro verificatosi in un momento successivo all'acquisto dell'immobile non consente, quindi, di avvalersi del beneficio fiscale. Per quanto riguarda, invece, la verifica del requisito temporale della residenza, nonché di quello relativo all'effettivo svolgimento in Italia della propria attività, il quinquennio non deve essere necessariamente inteso in senso continuativo.

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

Con la risoluzione 53/E del 27 aprile 2017, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti su un caso specifico riguardante un contribuente che aveva richiesto le agevolazioni prima casa, dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua attività prevalente nel Comune dell'abitazione acquistata.

Tuttavia, per motivi di varia natura, questa attività non era stata intrapresa e l'acquirente chiedeva, quindi, se poteva conservare ugualmente i benefici fiscali fruiti, avendo intenzione di trasferire la residenza nel Comune della nuova abitazione.

In questa situazione l'Agenzia ha precisato che il contribuente può mantenere i benefici "prima casa" solo se:

- non sono ancora trascorsi 18 mesi dall'acquisto dell'immobile
- provvede a integrare la dichiarazione resa nell'atto di acquisto con quella dell'impegno a trasferire la residenza, sempre entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile
- le agevolazioni non sono state già contestate con un avviso di liquidazione.

Inoltre, è necessario che questa dichiarazione integrativa sia redatta secondo le stesse formalità giuridiche previste per l'atto originario e registrata presso lo stesso ufficio in cui è stato registrato il precedente atto di acquisto.

Quando si ha già una “prima casa”

Fino all’entrata in vigore della legge di stabilità 2016, per poter richiedere le agevolazioni prima casa occorre:

- non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l’immobile oggetto dell’acquisto agevolato
- 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 medesime agevolazioni “prima casa”.

E l’acquirente aveva l’obbligo di dichiarare tali condizioni nell’atto di compravendita.

Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta **entro un anno** dal nuovo acquisto.

L’estensione dell’agevolazione spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (donazione e successione).

Nell’atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato (compravendita, atto di donazione o dichiarazione di successione) deve risultare l’impegno a vendere l’immobile già posseduto entro un anno. Se questo non avviene, si perdono le agevolazioni usufruite per l’acquisto del nuovo immobile e, oltre alle maggiori imposte e ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%. Per la mancata assunzione dell’impegno è prevista, tuttavia, la possibilità di ottenere una riduzione della sanzione (mediante l’istituto del ravvedimento operoso), presentando un’istanza all’Agenzia delle entrate nella quale dichiarare la decadenza dall’agevolazione. Anche il contribuente che, dopo l’acquisto, si rende conto di non poter rispettare l’impegno assunto (vendita del vecchio immobile), potrà proporre apposita istanza all’ufficio dell’Agenzia presso il quale è stato registrato l’atto. Con questa istanza, da presentare entro l’anno dal nuovo acquisto, si dichiarerà l’impossibilità di vendere e, di conseguenza, si chiederà la riliquidazione dell’imposta dovuta e il calcolo dei relativi interessi da pagare.

ATTENZIONE

Le agevolazioni “prima casa” non spettano quando si acquista un’abitazione ubicata nello stesso Comune in cui si è già titolare di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici.
Questo, anche se si assume l’impegno a vendere l’immobile già posseduto entro un anno dal nuovo acquisto.

AGEVOLAZIONI SUL NUOVO ACQUISTO QUANDO SI È GIÀ PROPRIETARI DI UNA CASA

VECCHIA CASA ACQUISTATA	UBICAZIONE DELLA VECCHIA CASA	IMPOSTE AGEVOLATE SUL NUOVO ACQUISTO
----------------------------	----------------------------------	---

CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso Comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	SI se entro un anno si vende la vecchia abitazione
	qualsiasi Comune del territorio nazionale	
SENZA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso Comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	NO per avere le agevolazioni è necessario vendere la vecchia abitazione prima di acquistare la nuova
	Comune diverso da quello in cui si trova la casa da acquistare	SI non è necessario vendere la casa di cui si è già proprietari

Il credito d'imposta per il riacquisto della “prima casa”

FV
Chi vende l’abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un’altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici “prima casa”, ha diritto a un credito d’imposta pari all’imposta di registro o all’Iva pagata per il primo acquisto agevolato. Il credito d’imposta spetta anche quando il riacquisto avviene con contratto di appalto o di permuta.

Con la circolare n. 12/E dell’8 aprile 2016, l’Agenzia delle entrate ha precisato che, in considerazioni delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di “prima casa”, il credito d’imposta spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell’immobile già posseduto.

Il credito d’imposta non può comunque essere superiore all’imposta dovuta sul secondo acquisto e può essere utilizzato, a scelta del contribuente:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto
- per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, di quelle sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione dei redditi successiva al nuovo acquisto
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

In quest'ultimo caso, se il credito d'imposta è utilizzato solo in parte, la somma residua non compensata può essere indicata nell'apposito quadro dei modelli di dichiarazione dei redditi per poter essere utilizzata nei successivi periodi d'imposta.

In ogni caso, per espressa disposizione normativa, il credito d'imposta eccedente rispetto a quanto dovuto relativamente al secondo acquisto non dà luogo a rimborsi.

Per fruire del credito d'imposta in detrazione dall'imposta di registro il contribuente deve manifestare tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile.

In questo caso, l'atto di acquisto dovrà contenere, oltre alle "ordinarie" dichiarazioni di possesso dei requisiti per l'agevolazione "prima casa", l'espressa richiesta del beneficio e dovrà indicare gli elementi necessari per determinare il credito.

Occorrerà, perciò:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'Iva in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa
- dichiarare l'esistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto al beneficio alla data dell'acquisto medesimo, nel caso in cui era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa
- produrre le relative fatture, se è stata corrisposta l'Iva sull'immobile ceduto
- indicare gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile.

Se il contribuente intende beneficiare del credito d'imposta in sede di dichiarazione dei redditi, non è necessario dichiarare nell'atto tale volontà (risoluzione n. 70/2004).

Nel caso di acquisizione dell'immobile mediante contratto di appalto, il diritto al credito d'imposta nasce al momento della consegna del bene realizzato, in quanto a tale data dovrà anche essere dimostrato il possesso dei requisiti richiesti per poter usufruire del beneficio prima casa.

Per usufruire del credito d'imposta è necessario che il contratto di appalto sia redatto in forma scritta e registrato. In esso deve essere dichiarato il possesso dei requisiti che consentono l'applicazione del beneficio.

QUANDO NON SPETTA

Il credito d'imposta non spetta se:

- sono stati persi i benefici "prima casa" in relazione al precedente acquisto
- il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa"
- il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa"

- viene ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa” riacquistando, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio.

Quando si perdono le agevolazioni

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un’abitazione con i benefici “prima casa” possono essere perse e, di conseguenza, si dovranno versare le imposte “risparmiate”, gli interessi e una sanzione del 30% delle imposte stesse.

Questo può accadere se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell’atto di acquisto sono false
- l’abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi **5 anni** dalla data di acquisto, a meno che, **entro un anno**, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi “ragionevoli” a propria abitazione principale.

Il requisito del riacquisto non è soddisfatto quando si stipula, entro l’anno dalla vendita del primo immobile, soltanto un compromesso, poiché con questo tipo di contratto non si trasferisce il bene

- non si sposta la residenza nel Comune in cui si trova l’immobile entro **18 mesi** dall’acquisto
- entro l’anno dall’acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni “prima casa”.

QUANDO SI CONSERVANO LE AGEVOLAZIONI

Le agevolazioni non si perdono quando, entro un anno dalla vendita o dalla donazione:

- il contribuente acquista un immobile situato in uno Stato estero, a condizione che esistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l’immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale
- il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato (non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) da adibire ad abitazione principale.

Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso, entro l’anno, acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Per evitare di incorrere nella decadenza, deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura

- il contribuente costruisce un altro immobile a uso abitativo su un terreno di cui sia già proprietario al momento della cessione dell’immobile agevolato.

COME EVITARE LE SANZIONI (O PAGARLE IN MISURA RIDOTTA)

Sulla causa di decadenza dell’agevolazione “prima casa” **per mancato trasferimento della residenza** nel termine di 18 mesi, l’Agenzia delle entrate ha chiarito che:

- se non è ancora trascorso il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza, l’acquirente che non può rispettare l’impegno assunto ha la possibilità di revocare la dichiarazione formulata nell’atto di acquisto dell’immobile e di chiedere la riliquidazione dell’imposta.

Per fare questo, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato. L'ufficio riliquida l'atto di compravendita e notifica avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Non applicherà, invece, la sanzione del 30%, in quanto, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'atto, non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione

- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di 18 mesi senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione “prima casa”.

Il contribuente ha comunque la possibilità di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento. Deve però presentare un'istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con cui dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richiedere la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

L'ufficio riliquida l'atto registrato e notifica l'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta, degli interessi e della sanzione ridotta.

Invece, sul caso del contribuente che vende l'abitazione acquistata con i benefici “prima casa”, prima che sia decorso il termine di 5 anni, l'Agenzia delle entrate ha fornito le seguenti precisazioni:

- se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni, il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra abitazione, può chiedere, presentando un'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliquidazione dell'imposta. In questo modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente pagherà la differenza tra l'imposta versata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre agli interessi
- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di 12 mesi, senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, si verifica la decadenza dai benefici “prima casa” goduti. In questo caso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento, può comunque avvalersi del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni.