

Le istruzioni nella diciannovesima guida realizzata da notai e associazioni dei consumatori

# Benefici prima casa, c'è la guida

## Dall'imposta di registro all'Imu: ecco chi e quanto si paga

Pagina a cura

DI DARIO FERRARA

**Q**uasi il 50 per cento degli acquisti di abitazioni è stato destinato a prime case durante l'anno scorso: lo certificano i dati statistici dei notai. E la fascia d'età più interessata è compresa tra i 18 e i 35 anni, con il 26 per cento delle transazioni. "Agevolazioni fiscali prima casa - Istruzioni per l'uso" è la diciannovesima guida realizzata dai notai e dalle associazioni dei consumatori (e scaricabile gratis dal sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it)). Il vademecum indica quali sono le aliquote di favore, chi può richiederle e dopo quanti anni si può vendere l'immobile senza incorrere in sanzioni, rispondendo ai quesiti più frequenti che i professionisti si sentono porre quotidianamente.

**Gli importi ridotti.** Anzitutto il risparmio: nell'acquisto dell'immobile dal privato l'imposta di registro è fissata al 2 per cento valore catastale del bene, invece che al 9, con un minimo di mille euro, mentre l'imposta catastale e l'ipotecaria sono dovute nella misura fissa di 50 euro ciascuna; liquidare i tributi spetta al notaio incaricato di stipulare l'atto: l'acquirente versa il do-

vuto al professionista che poi provvede a girare le somme all'Agenzia delle entrate. Se invece l'abitazione è comprata dall'impresa costruttrice, si paga alla società venditrice l'Iva al 4 per cento invece che al 10, mentre le imposte di registro, catastale e ipotecaria sono sempre versate al notaio nella misura fissa di 200 euro, che inoltra le somme all'amministrazione finanziaria.

**Le condizioni per il beneficio.** Il bonus scatta soltanto quando l'acquirente è una persona fisica che agisce per scopi estranei alla propria attività produttiva: sono dunque esclusi imprenditori, professionisti, società ed enti come associazioni e fondazioni. Non è necessario essere cittadini italiani, a patto di avere i requisiti di legge. La richiesta si può presentare anche quando a comprare l'immobile è un minore o un soggetto incapace di agire. L'acquisto agevolato scatta non solo per la piena proprietà della casa, ma anche per una quota indivisa, per la nuda proprietà e per l'acquisizione dei diritti di usufrutto, uso e abitazione; quanto ai tipi di atto, oltre che per la compravendita, si può domandare il beneficio anche per: permuta; transazione; vendita con riserva





della proprietà; prestazione in luogo di adempimento ("datio in solutum"); assegnazione da cooperativa edilizia ai soci; assegnazione da società ai soci a seguito di liquidazione o recesso; cessione finale nel rent to buy; acquisto dell'immobile all'asta.

L'acquirente deve essere residente nel Comune in cui compra l'abitazione o trasferirvi la residenza entro diciotto mesi dall'acquisto. E non deve essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di un'altra abitazione che si trova in quel Comune. Né può essere titolare su tutto il territorio nazionale degli stessi diritti, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su altro immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, anche dal coniuge. È invece possibile il bonus se l'acquirente è comproprietario con soggetti diversi: ad esempio chi ha ereditato in comproprietà con altre persone, magari i fratelli, un'abitazione nello stesso Comune. Via libera anche a chi risulta già proprietario di una casa, ma dichiarata inagibile dopo il terremoto. E per chi cambia il "nido"? Se l'abitazione precedente è stata comprata senza agevolazioni, si può chiedere il beneficio solo se si vende l'immobile prima di acquistare quello nuovo; diversamente l'abitazione precedente può essere venduta entro un anno dopo l'acquisto.

**Le categorie catastali.** Pesa anche la qualità dell'abitazione: sono esclusi dall'agevolazione gli immobili di lusso, classificati nelle categorie catastali A/1 (tipo signorile), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi di pregio storico e artistico); vi rientrano invece gli immobili delle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, ma anche C/2, C/6 e C/7, vale a dire cantine, box e posti auto, tettoie, definite "pertinenze" in quanto destinate al servizio dell'abitazione principale e agevolabili limitatamente a un'unità per ogni categoria: l'acquisto non deve essere contestuale a quello dell'abitazione, a condizione che non si sia già fruito in precedenza del bonus per una pertinenza che rientra nella stessa categoria catastale. A determinate condizioni sono ammessi al beneficio anche immobili non ancora finiti e non ancora censiti in catasto come abitativi. Altrettanto vale per l'acquisto di due case vicine, a patto che entro tre anni siano riunite in una sola che rientri nelle categorie consentite, mentre è escluso che si possa richiedere il beneficio per l'acquisto di un terreno sul quale costruire poi la prima casa. L'immobile comprato, tuttavia, non necessariamente deve essere adibito a propria abitazione: può essere un appartamento già concesso o da concedere in locazione a terzi. Niente da fare, però, quando nel Comune dove si trova la nuova casa si



è già proprietari di un immobile concesso in locazione a terzi; idem quando si è titolari di un immobile accatastato come abitazione ma utilizzato di fatto come ufficio, al di là di possibili violazioni urbanistiche.

**L'ubicazione dell'immobile e la residenza anagrafica.** Ai fini dell'agevolazione l'immobile può trovarsi anche nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, se diverso da quello di residenza: l'attività può essere di ogni tipo, comprese quelle senza remunerazione, come studio, volontariato e sport. Può risparmiare sulle imposte anche chi si è trasferito per lavoro all'estero ma prima ha svolto la sua attività in Italia per almeno cinque anni: in tal caso l'immobile può essere ubicato nel Comune di nascita dell'acquirente, oppure nella località in cui l'acquirente aveva la residenza o svolgeva la sua attività prima di trasferirsi all'estero. Ma attenzione ai rapporti con le altre imposte: l'esenzione Imu, infatti, è riconosciuta soltanto se l'abitazione di proprietà, anche se acquistata senza richiesta di agevolazioni prima casa, risulta adibita ad abitazione principale con residenza anagrafica; va dunque pagata l'Imu come seconda casa, anche se non si è proprietari di un'altra abitazione, quando si ha la residenza nel Comune ma non nell'abitazione oggetto dell'acquisto oppure in un

Comune diverso: l'esenzione spetterà quando si trasferirà la residenza nell'immobile acquistato. E si perde la possibilità di detrarre parte degli interessi e degli oneri accessori pagati sul mutuo ipotecario per l'acquisto se non si adibisce entro dodici mesi l'immobile ad abitazione principale con trasferimento della residenza.

**Le ipotesi di decadenza dal beneficio.** Le agevolazioni, infine, si possono anche perdere: ad esempio se si procede a vendere o donare un'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa entro cinque anni dalla compravendita si decade dal beneficio e bisogna pagare la differenza di imposta che pari al 7 o al 6 per cento, rispettivamente per l'acquisto soggetto a imposta di registro o a Iva, oltre a una sanzione del 30 per cento e agli interessi di mora, a meno che entro un anno dall'alienazione non si provveda a riacquistare un'altra prima casa. Il bonus va restituito anche in caso di mancato trasferimento della residenza nel Comune entro diciotto mesi. E il recupero scatta anche quando nell'atto d'acquisto l'acquirente rilascia dichiarazioni non veritiere sulla sussistenza dei requisiti per l'agevolazione. La decadenza può essere anche parziale, ad esempio per il trasferimento di una quota di proprietà dell'immobile: scatta per il compimento di qualsiasi atto volontario che ha come conseguenza il trasferimento o la per-





dita del diritto acquistato.

—◊ Riproduzione riservata —■

*Il bonus scatta se l'acquirente è una persona fisica che agisce per scopi estranei alla propria attività produttiva: sono esclusi imprenditori, professionisti, società*

*L'immobile può trovarsi anche nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, se diverso da quello di residenza: l'attività può essere di ogni tipo*

## Il risparmio sui tributi

| Acquisto da privato     |                    |                  |
|-------------------------|--------------------|------------------|
|                         | Senza agevolazioni | Con agevolazioni |
| Imposta di registro     | 9%                 | 2%               |
| Imposta di trascrizione | 50 €               | 50 €             |
| Imposta catastale       | 50 €               | 50 €             |

  

| Acquisto da impresa costruttrice (soggetto Iva) |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
|   | Senza agevolazioni | Con agevolazioni |
| Iva   | 10%                | 4%               |
| Imposta di registro                             | 200 €              | 200 €            |
| Imposta di trascrizione                         | 200 €              | 200 €            |
| Imposta catastale                               | 200 €              | 200 €            |

Fonte: "Agevolazioni fiscali prima casa - Istruzioni per l'uso"

