

Il legislatore ha voluto concedere un trattamento fiscale agevolato in sede di rogito per coloro che acquistano la c.d. “prima casa”.

La disciplina fiscale di riferimento è contenuta nella Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (il Testo Unico dell'imposta di registro), nella quale sono indicati presupposti oggettivi e soggettivi necessari per beneficiare dell'agevolazione.

Presupposti oggettivi

- 1) Il primo presupposto è l'acquisto di un abitazione che non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9;
- 2) L'abitazione deve essere ubicata nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza, ovvero in alternativa:
 - a) nel Comune in cui l'acquirente si obbliga a trasferire la residenza entro diciotto mesi dall'atto di acquisto;
 - b) nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (lavorativa, sportiva, di studio o di volontariato);
 - c) se si tratta di acquirente trasferito all'estero per motivi di lavoro, nel Comune in cui ha la sede o svolge la propria attività il soggetto da cui l'acquirente stesso dipende (articolo 1, lettera a), Nota II-bis).

Per i cittadini italiani residenti all'estero, oppure appartenenti alle forze di polizia l'abitazione da acquistare essere ubicata in qualunque Comune del territorio nazionale.

Presupposti soggettivi

Chi compra la “prima casa” deve dichiarare nell'atto:

- 1) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel medesimo Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- 2) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione acquistata con le agevolazioni anzidette.

Se ricorrono tutti i requisiti elencati, le agevolazioni sulle imposte indirette da pagarsi al rogito sono quelle elencate qui di seguito.

a) in caso di acquisto da privato: imposta di registro al 2 per cento (anziché al 9 per cento) oltre alla imposta fissa ipotecaria di euro 50,00 ed alla imposta fissa catastale di euro 50,00 mentre nulla è dovuto per imposta di bollo, diritti di RR.II. e diritti per voltura catastale;

b) in caso di acquisto da impresa (atto è soggetto ad Iva): imposta al 4 per cento (anziché al 10 per cento) da versarsi direttamente all'impresa costruttrice, oltre ad euro 200,00 di imposta fissa di registro; euro 200,00 di imposta fissa ipotecaria; euro 200,00 di imposta fissa catastale ed euro 320,00 per imposta di bollo, diritti di RR.II. e diritti per voltura catastale.

Inoltre qualora l'atto non sia imponibile Iva e l'acquirente lo richieda, la base imponibile su cui calcolare le imposte indirette non è il prezzo corrisposto per acquistare il bene (prezzo che va, comunque, obbligatoriamente indicato nel rogito), bensì il cosiddetto "valore catastale", che si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata per determinati coefficienti (legge 23 dicembre 2005 n. 266, articolo 1, comma 266, e modifiche, istitutiva della disciplina del cosiddetto principio del "prezzo-valore").

Ciò comporta per l'acquirente un ulteriore risparmio di imposta, dato che nella maggior parte dei casi il "valore catastale" è molto inferiore al prezzo pattuito.

L'agevolazione in parola spetta anche per l'acquisto delle pertinenze della casa di abitazione (p.es. box, cantina ecc.) che possono essere acquistate contestualmente all'appartamento, cioè con lo stesso atto, oppure successivamente, con un atto separato; devono però rientrare nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7 (solai, cantine, box, posti auto).

All'interno di ciascuna categoria, inoltre, l'agevolazione può essere riconosciuta una sola volta (articolo 1, comma 3, Nota II-bis): quindi, se oltre all'appartamento si acquistano due box ovvero un box ed un posto auto, solo uno di questi può godere del beneficio.

Decadenza

L'acquirente decade dall'agevolazione prima casa per una serie di casi previsti dalla legge (comma 4 dell'articolo 1 Nota II-bis), che si possono semplificare in due ipotesi.

La prima riguarda la falsità delle dichiarazioni che l'acquirente stesso è obbligato a rendere per attestare la sussistenza delle condizioni

necessarie ai fini delle agevolazioni (per esempio: la dichiarazione di non essere già proprietario di altra casa acquistata con le agevolazioni).

La seconda riguarda la vendita nei cinque anni successivi dell'immobile acquistato con l'agevolazione: se l'acquirente cede a qualunque titolo l'immobile prima che siano decorsi cinque anni dall'acquisto, egli decade dalle agevolazioni, salvo che, entro l'anno successivo alla vendita, non acquisti altro immobile da adibire a "propria abitazione principale" (in questo caso cioè, l'acquirente deve stabilire nel nuovo immobile la propria dimora abituale).

La decadenza dalle agevolazioni comporta per il contribuente il pagamento:

- a) delle maggiori imposte non versate;
- b) della sanzione pecuniaria del trenta per cento sulla differenza tra le maggiori imposte da versare e quelle pagate in misura agevolata;
- c) degli interessi di mora.

L'Agenzia delle Entrate ha tempo tre anni per contestare la perdita dei benefici fiscali (articolo 76, Dpr 131/1986).

Il termine decorre da quando si è verificata la causa di decadenza e quindi:

- nella prima ipotesi (false dichiarazioni) dalla data dell'atto;
- nella seconda ipotesi (vendita infraquinquennale), trascorso l'anno di tempo a disposizione del contribuente per acquistare l'altro immobile da adibire ad abitazione principale.