

Agevolazioni "prima casa": ci vogliono tre condizioni

La prima è che l'abitazione non abbia, secondo la legge, caratteristiche di lusso. Inoltre le tasse si pagano sul valore catastale

di **Leonardo Comucci**
consulente Caaf Fabi nazionale

Molte delle domande che regolarmente ci vengono rivolte dai nostri iscritti riguardano l'acquisto della prima casa. Le possibilità di risparmiare sulle imposte di trasferimento acquistando un immobile con i requisiti "prima casa" sono notevoli, purché si sia ben informati sulle condizioni che permettono l'applicazione di tale beneficio, per non rischiare di incorrere in successive sanzioni molto onerose. Vediamo dapprima le agevolazioni previste e poi i requisiti necessari.

In caso di acquisto di una prima casa da un'impresa di costruzioni, l'Iva si paga con l'aliquota ridotta al 4%, invece che il 10% o 20%; l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale si pagano nella misura fissa di 168 euro ciascuna. In caso di acquisto di una prima casa da un privato, l'imposta di registro si paga con l'aliquota del 3% su un valore che prende come base il valore catastale rivalutato in luogo del 7% e le imposte ipotecaria e catastale si pagano ognuna in misura fissa di 168 euro in luogo del 2% e dell'1%.

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni "prima casa" sono: l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal DM 2 agosto 1969 (la legge in questo caso fa riferimento a immobili particolarmente significativi, sia per la superficie sia per le caratteristiche dell'immobile stesso); l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel comune in cui ha sede o dove l'acquirente svolge la propria

attività principale; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'Aire), deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

Inoltre, nell'atto d'acquisto l'acquirente deve dichiarare: di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato; di 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 altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, fruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa; di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda. Tutti i riferimenti legislativi parlano di "comune" e non della casa oggetto dell'acquisto con le agevolazioni "prima casa". Questo riferimento è particolarmente importante per rispettare l'eventuale requisito della residenza da stabilire entro 18 mesi dalla stipula dell'atto di acquisto. Talvolta, a causa dei necessari lavori, può risultare difficile stabilire la residenza nella nuova casa acquistata con i benefici "prima casa". Il legislatore, comunque, ci viene in soccorso stabilendo che, oltre agli altri requisiti, è sufficiente la residenza nel comune (e non nella casa oggetto dell'acquisto) dove la casa è stata acquistata.

Si segnala, infine, che l'ultima Finanziaria per il 2006, legge 266/2005, prevede la possibilità negli acquisti tra privati di essere tassati sul valore catastale dell'immobile anziché sul corrispettivo convenuto tra le parti dichiarato nel rogito. La normativa vigente prevede, inoltre, un

credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, e che, entro un anno dalla vendita, acquistano un'altra abitazione non di lusso costituente prima casa. Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non sono decaduti dal beneficio "prima casa", ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso, non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto. Il credito d'imposta può essere utilizzato: in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto; in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto, ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui viene effettuato il riacquisto stesso; in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24.

Esistono, poi, detrazioni per gli interessi passivi su mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale. L'importo massimo complessivo di spesa su cui applicare la detrazione ammonta a 3.615,20 euro. Pertanto, la detrazione non può essere superiore a 686,89 euro, pari al 19% di 3.615,20 euro. La detrazione del 19% per l'acquisto dell'abitazione principale spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto (termine elevato da sei mesi ad un anno dal 1° gennaio 2001). La condizione di dimora abituale deve sussistere nel periodo d'imposta per il quale si chiedono le detrazioni, con eccezione delle variazioni di domicilio dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro; l'acquisto dell'immobile deve avvenire entro un anno antecedente o successivo alla stipulazione del contratto di mutuo ipotecario. Riguardo all'Ici, poi, si ricorda che per l'abitazione principale viene concessa una detrazione di imposta di 103,29 euro, rapportata ai mesi nei quali l'immobile viene utilizzato come dimora abituale. I comuni possono elevare la detrazione per l'abitazione principale fino ad abbattere totalmente l'imposta dovuta per questa abitazione. Dal 1° gennaio 2001, l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale si applica anche alle pertinenze, indipendentemente dal fatto che il comune impositore abbia o no deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze medesime.

Infine, ai contribuenti che hanno la dimora abituale nella casa di proprietà o posseduta a titolo di usufrutto o altro diritto reale, spetta una deduzione dal reddito complessivo pari all'ammontare dell'intera rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze. Sia la casa sia le pertinenze diventano così esenti da Irpef.

