

Quali sono le agevolazioni sull'acquisto della prima casa?

Inviato da Nicola Tartaglia
lunedì 02 maggio 2016

Il bonus prima casa, in cosa consiste e quali sono le condizioni, a quanto ammonta l'IVA e l'imposta di registro; il trasferimento della residenza. La legge riconosce un'agevolazione fiscale sull'acquisto della prima casa (anche detta, più sinteticamente, "bonus prima casa"); il bonus spetta sia che il venditore sia un privato che una ditta di costruzioni. Inoltre, per ottenere il beneficio in commento è necessario rispettare alcune condizioni richieste dalla legge. In questa breve scheda vedremo di cosa si tratta e come funziona il bonus prima casa. In cosa consiste il bonus prima casa? La legge consente le seguenti agevolazioni fiscali, che comportano un notevole risparmio di imposta: - se si acquista da una impresa (ad es.: il costruttore) - l'IVA è al 4% (e non al 10%) - l'imposta ipotecaria è in misura fissa di € 200,00 (dal 1° gennaio 2014) - l'imposta catastale è in misura fissa di € 200,00 (dal 1° gennaio 2014) - se si acquista da un proprietario privato: - l'imposta di registro è al 2% (e non al 9%); - acquirente - a determinate condizioni e opportunamente consultato il notaio - può chiedere che la base imponibile sia determinata in base alla rendita catastale rivalutata, a prescindere dal prezzo pattuito, cd. meccanismo del prezzo/valore; - l'imposta ipotecaria è in misura fissa di € 50,00; - l'imposta catastale è in misura fissa di € 50,00. Si applica l'imposta di registro se: - il venditore è un soggetto "privato", cioè un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; oppure che: - il venditore, pur essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva. Occorre precisare che: a - è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che venda in corso di costruzione o di ristrutturazione oppure che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di 5 anni; b - è imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre cinque anni ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'IVA alla vendita in questione; c - non è imponibile a Iva (ma deve essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre cinque anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'IVA alla vendita in questione; - non può mai essere imponibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nei punti a) e c) (è il caso, ad esempio, della abitazione venduta da una società che non è costruita né ristrutturata). Quali sono le condizioni per il bonus prima casa? Per ottenere l'agevolazione "prima casa" è necessario che: - l'abitazione trasferita non sia una casa di abitazione "di lusso", e quindi non presenti le caratteristiche "di lusso", indipendentemente dall'anno di costruzione; - l'acquirente non sia proprietario di un qualsiasi altro immobile (idoneo a essere adibito ad abitazione) situato nello stesso Comune in cui si sta effettuando l'acquisto, neppure in comunione con il coniuge; se invece ne è proprietario, ha tempo un anno per rivendere l'immobile; - l'acquirente non sia titolare (nemmeno per quota) in tutta Italia, di altra abitazione acquistata in proprietà, usufrutto, uso o abitazione usufruendo delle agevolazioni sulla "prima casa"; se invece ne è proprietario, ha tempo un anno per cedere l'immobile; - l'immobile oggetto della cessione deve essere ubicato, alternativamente in uno dei seguenti luoghi: 1) nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza. Se non ha la residenza nello stesso Comune, ha 18 mesi di tempo, dalla stipula del rogito, per trasferire la propria residenza. La giurisprudenza fa salve le ipotesi di impossibilità di trasferimento per forza maggiore; 2) nel Comune in cui l'acquirente svolge la sua attività pur senza avervi la residenza; 3) nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente che si è trasferito all'estero per lavoro. Sintetizzando: Per chi è già proprietario di una casa nello stesso Comune Se la precedente casa è stata acquistata con il bonus prima casa Spetta l'agevolazione «prima casa» se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto Se la precedente casa è stata acquistata senza il bonus prima casa L'agevolazione «prima casa» spetta solo se la casa precedentemente acquistata sia alienata prima del nuovo acquisto Per chi è già proprietario di una casa in un Comune diverso Se la precedente casa è stata acquistata con il bonus prima casa Spetta l'agevolazione «prima casa» se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto Se la precedente casa è stata acquistata senza il bonus prima casa Spetta l'agevolazione «prima casa» e la casa precedentemente acquistata può non essere alienata Per chi non è proprietario di nessuna casa spetta sempre l'agevolazione prima casa. L'agevolazione si estende anche alle pertinenze? L'agevolazione si estende anche all'acquisto delle pertinenze; tra queste ultime sono ricomprese "limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato". In particolare, le pertinenze della prima casa (box, cantine, tetterie, posto auto) - fruiscono delle stesse agevolazioni - con il limite di una pertinenza per ogni categoria (ad es.: box). Quando si perde il bonus prima casa? L'acquirente decade dalle agevolazioni prima casa quando: - le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false; - non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto; - vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale; - è proprietario di altro immobile acquistato con il bonus prima casa, senza

cederlo entro 1 anno dal nuovo acquisto. Le sanzioni, in caso di decadenza dai benefici, consistono: 1) nel recupero delle maggiori imposte non versate; 2) nell'irrogazione di una sanzione pari al 30% sulla differenza delle imposte di registro, ipotecaria e catastale; 3) nell'applicazione degli interessi di mora. Quanto tempo ha l'Agenzia delle Entrate per revocare il bonus prima casa? L'Agenzia delle Entrate ha tre anni di tempo per revocare le agevolazioni prima casa e liquidare le imposte in misura ordinaria e le relative soprattasse. Tale termine decorre in modo diverso a seconda delle ragioni che hanno determinato la perdita dei benefici fiscali: — se la decadenza deriva da cause rilevabili già al momento della registrazione dell'atto, allora è da questa data che decorrono i tre anni per la revoca delle agevolazioni; — se, invece, la mendacità delle dichiarazioni rese nell'atto di acquisto dipende da cause sopravvenute alla registrazione, allora dovrà farsi riferimento al successivo momento in cui si è verificata tale causa.

Acquisto con agenzia immobiliare Se per l'acquisto della prima casa, l'acquirente si è avvalso di una agenzia immobiliare è prevista la detrazione ai fini Irpef (nella misura del 19%) dei compensi corrisposti alla agenzia per un importo non superiore a 1.000 euro. In pratica si riconosce una detrazione massima del 19% di 1.000 euro = 190,00 euro. Se la casa è in comproprietà, l'agevolazione andrà ripartita in ragione della percentuale di proprietà di ciascun proprietario (ad es. i coniugi). **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**