

## AGEVOLAZIONI PER LA PRIMA CASA

Presupposti alternativi per usufruire delle agevolazioni:

a) - residenza attuale nel Comune in cui si trova l'immobile (in questo caso è opportuno produrre un certificato di residenza).

b) - impegno in atto al trasferimento della residenza entro diciotto mesi (il mancato, successivo trasferimento della residenza entro tale termine comporterà decadenza dalle agevolazioni; l'ufficio può effettuare l'accertamento entro tre anni dalla scadenza dei diciotto mesi, e quindi entro quattro anni e mezzo dall'atto).

N.B.: - al fine di usufruire della detrazione Irpef relativamente ad interessi e spese del mutuo, contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, la residenza dovrà essere trasferita entro dodici mesi dall'acquisto.

c) - il requisito della residenza non è richiesto per gli appartenenti alle forze di polizia, ad ordinamento militare o civile;

d) - svolgimento attuale della propria attività (lavorativa, o anche non remunerata, come quelle di studio, volontariato, sportiva) nel Comune in cui si trova l'immobile;

e) - sede o esercizio attuale dell'attività nel Comune del soggetto o dell'impresa da cui dipende l'acquirente, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro;

f) - condizione attuale di cittadino italiano emigrato all'estero dell'acquirente (in tal caso, è opportuno produrre certificato di iscrizione all'A.I.R.E.). In questo caso non è richiesta la condizione della residenza nel Comune.

Condizioni ostative alla concessione delle agevolazioni:

1) - titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge (comunione legale od ordinaria) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

2) - titolarità, anche pro quota, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata, a titolo oneroso, con le agevolazioni della prima casa (dal 1982 in poi). Il fatto, invece, di avere in precedenza usufruito delle agevolazioni per la prima casa per le imposte ipotecarie e catastali dovute in occasione di un acquisto gratuito (successione o donazione) non impedisce di usufruire dell'agevolazione in caso di successivo acquisto a titolo oneroso;

3) - caratteristiche di lusso delle abitazioni, in base al d.m. 2 agosto 1969. Si possono ottenere le agevolazioni:

- Per l'acquisto di quote di comproprietà, anche se in tal modo non si consolida l'intera proprietà (ed anche se, per l'acquisto di altra quota, si era usufruito in precedenza delle agevolazioni per la prima casa);

- Per l'acquisto della nuda proprietà;

- Per costruzioni classificate o classificabili nella categoria "A" (con esclusione degli uffici, Categ. "A/10"), e quindi anche per i fabbricati rurali destinati ad abitazione;

- Per l'acquisto, anche con atto separato, di pertinenze (categorie C/2, C/6, C/7, o classificabili come tali), limitatamente ad una per ciascuna categoria.

N.B.:

1) - l'acquisto di pertinenze con atto separato è agevolabile solo se l'acquisto dell'abitazione ha usufruito delle agevolazioni per la prima casa;

2) - in parziale deroga a quanto precisato al punto 1), l'agevolazione si applica anche quando si tratti di acquisto con atto separato di pertinenza di casa di abitazione che era stata ceduta da impresa costruttrice prima del 22 maggio 1993 (quindi con l'aliquota allora a regime del 4%), ma in questo caso il proprietario dell'abitazione deve dimostrare che al momento in cui aveva acquistato l'immobile abitativo era in possesso dei requisiti per usufruire dell'agevolazione per la prima casa (Circ. Agenzia Entrate 1 marzo 2001 n. 19/E);

3) - l'agevolazione riguardo alle pertinenze non si applica quando il bene pertinenziale sia ubicato in un punto distante, o addirittura si trovi in un Comune diverso da quello in cui è situata la prima casa.

- Anche per immobili in corso di costruzione (non ultimati). In tal caso, peraltro, l'immobile una volta ultimato non dovrà avere caratteristiche "di lusso", e dovrà essere adibito ad uso abitazione. L'amministrazione finanziaria ha ritenuto che l'acquirente debba dimostrare l'ultimazione dei lavori entro

tre anni dalla registrazione dell'atto (non è però richiesta alcuna denuncia all'agenzia delle entrate riguardo a tale ultimazione).

L'ufficio, in caso di inadempimento a tali condizioni, può effettuare l'accertamento entro tre anni dall'ultimazione dei lavori.

- Anche per fabbricati rurali, purché idonei all'uso residenziale (l'agevolazione, peraltro, non spetta in caso di fabbricato "effettivamente" rurale, e quindi destinato a pertinenza di terreno agricolo);

- Anche se si possiede un'altra casa di abitazione (purche' non agevolata) al di fuori del territorio del Comune in cui si acquista;

- Anche se si possiede in nuda proprietà un'altra casa di abitazione (purche' non agevolata) nel territorio del Comune in cui si acquista;

- Anche se si possiede una quota di comproprietà (purche' non con il coniuge) di casa di abitazione (purche' non agevolata) nel territorio del Comune in cui si acquista;

- Anche per le aree pertinenziali al fabbricato o alla porzione di fabbricato, purché si tratti di area "graffata" catastalmente al fabbricato; le aree non graffate, ancorché censite al catasto terreni in partita 1, non possono usufruire dell'agevolazione. Anche per le aree graffate, inoltre, occorre considerare che, in base al d.m. 2 agosto 1969, si considerano abitazioni di lusso le case aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area scoperta.

- Anche da parte di cittadini stranieri, nel rispetto delle condizioni sopra indicate.

- Indipendentemente dalla disponibilità giuridica o di fatto dell'immobile che si acquista (ad esempio, immobili locati, o usufruiti dal coniuge, o in corso di ristrutturazione, ecc.), e quindi anche se l'immobile non viene adibito ad abitazione principale, ma - ad esempio - viene locato a terzi. Tuttavia, nell'ipotesi in cui un immobile in precedenza acquistato con le agevolazioni della prima casa viene alienato prima di cinque anni dall'acquisto, per evitare la decadenza dalle agevolazioni in precedenza usuite è necessario riacquistare un altro immobile abitativo entro un anno (ed in tal caso quest'ultimo immobile dovrà essere adibito ad abitazione principale entro diciotto mesi dal riacquisto).

- Se si chiedono le agevolazioni per "l'ampliamento" della prima casa, è possibile usufruire delle stesse anche se si è già usufruito dell'agevolazione per la prima "porzione" di abitazione in precedenza acquistata (è comunque essenziale che l'abitazione realizzata a seguito dell'ampliamento non abbia caratteristiche "di lusso", ai sensi del d.m. 2 agosto 1969).

- E' possibile richiedere le agevolazioni limitatamente ad una sola unità immobiliare censita come unità abitativa; tuttavia, sono concesse le agevolazioni anche in caso di acquisto di più unità catastali, allorché le stesse vengano adibite, successivamente all'acquisto, ad unica abitazione (è comunque essenziale che l'abitazione realizzata a seguito dell'ampliamento non abbia caratteristiche "di lusso", ai sensi del d.m. 2 agosto 1969).

- Nel caso di acquisto in comunione legale dei beni, se uno solo dei coniugi possiede i requisiti (o interviene in atto per rendere le dichiarazioni richieste), è possibile usufruire dell'agevolazione solo per la quota del 50%. E', pertanto, sempre consigliabile, in tali casi, l'intervento in atto di entrambi i coniugi acquirenti.

- In sede di acquisto per successione o donazione, è possibile usufruire delle agevolazioni per la prima casa riguardo alle imposte ipotecarie e catastali (che in tal caso sono dovute in misura fissa, anziché nella misura complessiva del 3% del valore degli immobili). Per queste agevolazioni, in caso di successione o donazione a favore di più beneficiari, è sufficiente che i requisiti soggettivi (sopra indicati) siano posseduti da un solo beneficiario, perché l'agevolazione possa essere usufruita da tutti. Non è possibile usufruire della agevolazione per l'acquisto gratuito se si è, in precedenza, usufruito dell'agevolazione per un acquisto a titolo oneroso. Decadenza dalle agevolazioni per la prima casa:

- L'acquirente decade dalle agevolazioni della prima casa in caso di dichiarazioni mendaci rese nell'atto di acquisto, come pure nel caso in cui non ottemperi alle condizioni sopra indicate (trasferimento della residenza entro diciotto mesi; mancata ultimazione dei lavori nel triennio; ecc.).

- L'acquirente decade dalle agevolazioni, altresì, nell'ipotesi in cui alieni - a titolo oneroso o gratuito - l'abitazione prima di cinque anni dall'acquisto, e non proceda - entro un anno dalla cessione - all'acquisto (a titolo oneroso) di una nuova abitazione da adibire a sua abitazione principale. Non è quindi sufficiente, per evitare la decadenza, un riacquisto a titolo gratuito.

Pertanto, ove l'atto di alienazione del primo immobile agevolato venga posto in essere quando non siano ancora decorsi cinque anni dall'acquisto, al fine di evitare la decadenza dalle agevolazioni e le relative sanzioni e' necessario:

- 1) - che entro un anno dall'alienazione si acquisti (a titolo oneroso) un altro immobile;
- 2) - che il nuovo immobile venga adibito dall'acquirente a propria abitazione principale.

L'amministrazione finanziaria ha chiarito che la decadenza può essere evitata anche mediante il riacquisto di un terreno su cui edificare la propria abitazione principale.

Ovviamente, nel caso di riacquisto di un terreno non si potrà usufruire di agevolazioni per la prima casa, né del credito di imposta (di cui infra); tale riacquisto varrà solo ad escludere la decadenza dalle agevolazioni in precedenza usfruite.

In caso di decadenza dalle agevolazioni, è dovuta la differenza di imposta non pagata all'atto dell'acquisto, oltre ad una sanzione amministrativa pari al 30% di detta differenza, e gli interessi di mora. A garanzia del pagamento di tali somme, lo Stato ha privilegio sull'immobile alienato (è quindi opportuno - ogni qualvolta si cede un immobile acquistato con le agevolazioni per la prima casa prima dei cinque anni dall'acquisto - che l'acquirente si premuri di ottenere garanzie in ordine al riacquisto entro l'anno, o in alternativa al pagamento delle somme dovute).

Agevolazioni (credito d'imposta) per il riacquisto della prima casa:

- L'agevolazione consiste in un credito di imposta, fino a concorrenza del minore importo tra l'imposta di registro o l'Iva pagata in relazione al precedente acquisto agevolato, e l'imposta di registro o l'Iva dovuta per l'acquisto della nuova abitazione.

- Non si recuperano le imposte ipotecarie e catastali fisse, pagate in occasione del primo acquisto.

Condizioni per ottenere il credito d'imposta per il riacquisto sono le seguenti:

1) - aver usufruito in passato delle agevolazioni per la prima casa (ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva), in base ad uno dei provvedimenti legislativi succedutisi dal 1982 ad oggi, e quindi aver acquistato un immobile abitativo a decorrere da tale data.

N.B.: se il primo acquisto era avvenuto da impresa costruttrice, anteriormente al 22 maggio 1993 (nel periodo, cioè, in cui l'aliquota Iva per le cessioni da imprese costruttrici era ridotta "a regime", cioè per qualsiasi vendita), l'acquisto si considera agevolato agli effetti del credito d'imposta, solo però qualora l'acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della "prima casa". La dichiarazione di essere stato in possesso dei requisiti prescritti per godere dell'agevolazione cosiddetta "prima casa" in relazione all'immobile alienato, secondo le norme vigenti alla data dell'acquisto, essendo condizione essenziale per il riconoscimento del credito d'imposta, deve essere resa nell'atto di acquisto dell'immobile per il quale il credito è concesso e supportata da idonea documentazione, da presentare all'atto della registrazione (Circ. Agenzia Entrate 1 marzo 2001 n. 19/E);

2) - aver alienato (a qualsiasi titolo, anche gratuito) l'immobile agevolato;

3) - che non sia trascorso più di un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato;

4) - l'acquisto, a qualsiasi titolo (ovviamente però sempre a titolo oneroso, ex art. 1, nota II-bis della tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, richiamata dalla nuova norma), di abitazione non di lusso, da soggetto privato o da imprenditore, e quindi soggetto indifferentemente ad imposta di registro o ad Iva;

5) - la sussistenza, rispetto al nuovo acquisto, delle condizioni per usufruire delle agevolazioni per la prima casa.

Ricorrendo questi presupposti, sorge il credito d'imposta, che può essere utilizzato in uno dei seguenti modi:

a) - diminuendo l'imposta di registro dovuta sul nuovo atto di acquisto agevolato (sono comunque dovute le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale per il nuovo acquisto).

b) - diminuendo le imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su altri atti e denunce presentati successivamente al sorgere del credito.

c) - diminuendo le imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base a dichiarazioni da presentarsi successivamente al sorgere del credito.

d) - utilizzando il credito d'imposta in compensazione ai sensi del D. Lgs. 9 luglio 1997 n. 241.

Tra le modalità di utilizzo non vi è la diminuzione dell'imposta sul valore aggiunto dovuta in relazione al nuovo acquisto (l'ipotesi principale è quella dell'acquisto da impresa costruttrice): in questo caso l'unico modo per usufruire delle agevolazioni è quello sub lettere b), c) e d).

Non è neanche utilizzabile, quale modalità di utilizzo del credito d'imposta, la richiesta di rimborso delle imposte già pagate in occasione del primo acquisto.

Rispetto alle modalità di fruizione sub lettere b), c) e d), occorre d'altronde precisare che la legge non prevede alcun termine per usufruire del credito d'imposta, che può quindi essere utilizzato anche dopo anni dall'acquisto agevolato; se tuttavia si sceglie quale modalità di utilizzo quella sub c), il credito può essere utilizzato solo nella prima dichiarazione dei redditi presentata dopo l'acquisto. Nulla impedisce, inoltre, che il credito d'imposta venga utilizzato in parte diminuendo una determinata imposta (ad esempio, imposta di registro), ed in parte un'altra (ad esempio, Irpef).

Occorre indicare in atto gli estremi di registrazione del primo acquisto agevolato e dell'atto di alienazione di tale immobile.

È inoltre necessario, vista la facoltà di scelta del contribuente tra più modalità di utilizzo del credito di imposta, che il contribuente, nell'atto di acquisto, chieda all'ufficio di avvalersi del credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto: diversamente l'ufficio non potrebbe autonomamente prendere tale decisione.

Agevolazioni prima casa in caso di successione o donazione:

- Le agevolazioni per la prima casa spettano - relativamente alle sole imposte ipotecarie e catastali - anche in caso di successione o donazione, a favore di chiunque (non è cioè presupposto un determinato rapporto di parentela o di coniugio con il defunto o il donante).

- La richiesta di agevolazioni deve essere contenuta nell'atto di donazione, o in una dichiarazione sostitutiva allegata alla dichiarazione di successione, redatta secondo il modello riportato nella Circ. Agenzia Entrate 7 maggio 2001 n. 44/E.

- Nel caso in cui i beneficiari (eredi, legatari o donatari) siano più di uno, e/o sussistano più immobili nell'asse ereditario o nella donazione, si applicano le seguenti regole (Circ. Agenzia Entrate 7 maggio 2001 n. 44/E):

1) - un solo beneficiario ed un solo immobile.

- in questo caso non si riscontrano problemi applicativi, e si applicano le regole generali.

2) - un solo beneficiario e più immobili.

- in questo caso l'agevolazione può essere richiesta su un solo immobile.

3) - più beneficiari e un solo immobile.

- in questo caso le agevolazioni possono essere ottenute per l'intero immobile anche se i requisiti soggettivi per la prima casa sono posseduti da uno solo dei beneficiari (il quale sarà, in tale ipotesi, l'unico a richiedere l'agevolazione e a rendere le relative dichiarazioni).

4) - più beneficiari e più immobili.

- in questo caso l'agevolazione può essere riconosciuta una sola volta per ciascun beneficiario in relazione all'immobile cui egli faccia riferimento nella dichiarazione resa nella donazione o allegata alla denuncia di successione; pertanto, l'agevolazione può essere accordata per tanti immobili oggetto di donazione o caduti in successione quanti sono i beneficiari in possesso dei requisiti.

- Nel caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, si applicano al richiedente le agevolazioni le sanzioni previste nel corrispondente caso di agevolazione per l'acquisto a titolo oneroso (ciò vale anche nel caso di cessione infraquinquennale dell'immobile).- In ogni caso in cui sussista "estensione" del beneficio ad eredi, legatari o donatari che non lo abbiano richiesto, in caso di successiva alienazione entro i cinque anni la decadenza da agevolazioni si avrà per il solo soggetto che aveva richiesto le agevolazioni, e non per gli altri.

- In ordine alla questione della reiterabilità delle agevolazioni:

a) - in caso di precedente acquisto oneroso per cui sono state ottenute le agevolazioni, o comunque soggetto all'imposta di registro agevolata, non si possono ottenere le agevolazioni per l'acquisto per successione o donazione;

b) - "in caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell'agevolazione in argomento non possono goderne nuovamente, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene" (Circ. Agenzia Entrate 7 maggio 2001 n. 44/E);

c) - in caso di precedente acquisto per successione o donazione agevolato, è invece possibile usufruire dell'agevolazione in caso di nuovo acquisto a titolo oneroso. D.M. 2 agosto 1969 (1).  
Caratteristiche delle abitazioni di lusso (2).

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 27 agosto 1969, n. 218.

(2) Con riferimento al presente provvedimento è stata emanata la seguente istruzione:

- Ministero dell'economia e delle finanze: Ris. 8 ottobre 2002, n. 321/E.

Ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2 febbraio 1960, n. 35, e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 sono considerate abitazioni di lusso.

1. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a «ville», «parco privato» ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come «di lusso».

2. Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

3. Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. E siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

4. Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

5. Le case composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta (3).

(3) Articolo così corretto con avviso pubblicato nella Gazz. Uff. 26 settembre 1969, n. 245.

6. Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).

7. Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione. 8. Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

9. Le norme di cui al presente decreto entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

10. Alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella della entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al decreto ministeriale 4 dicembre 1961.

11. I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

Tabella delle caratteristiche

Caratteristiche Specificazione delle caratteristiche

a) Superficie dell'appartamento Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.

b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi

Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.

c) Ascensori Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.

d) Scala di servizio Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.

e) Montacarichi o ascensore di servizio Quando sono a servizio di meno di 4 piani.

f) Scala principale a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media;

b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.

g) Altezza libera netta del piano Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze

minime superiori.

h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna

a) in legno pregiato o massello e lastronato;

b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato;

c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.

i) Infissi interni Come alle lettere a), b), c) della caratteristica

h) anche se tamburati

qualora la loro superficie complessiva superi

il 50% (cinquanta per

cento) della superficie totale.

l) Pavimenti Eseguiti per una superficie complessiva

superiore al 50% (cinquanta

per cento) della superficie utile totale

dell'appartamento:

a) in materiale pregiato;

b) con materiali lavorati in modo pregiato.

m) Pareti Quando per oltre il 30% (trenta per cento)

della loro superficie

complessiva siano:

a) eseguite con materiali e lavori pregiati;

b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.

n) Soffitti Se a cassettoni decorati oppure decorati con

stucchi tirati sul posto o

dipinti a mano, escluse le piccole sagome

di distacco fra pareti e soffitti.

o) Piscina Coperta o scoperta, in muratura, quando sia

a servizio di un edificio o

di un complesso di edifici comprendenti meno

di 15 unità immobiliari.

p) Campo da tennis Quando sia a servizio di un edificio o di un

complesso di edifici

comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

N.B. - Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni fiscali va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento).