

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della PRIMA CASA
Art 1 Tariffa parte prima nota II-bis DPR 26 aprile 1986 n 131

CONDIZIONI PER OTTENERLE

L'agevolazione "prima casa" consente di:

- applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento in luogo del 7 per cento;
- applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa in luogo del 2 e dell'1 per cento.

Il regime agevolato in esame trova applicazione ai trasferimenti che abbiano ad oggetto case di abitazione non di lusso secondo le caratteristiche di cui al DM 2 agosto 1969, sempre che ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis dell'art 1 della Tariffa parte prima TU Registro approvato con DPR 26 aprile 1986 n. 131.

I requisiti di carattere soggettivo e oggettivo dell'agevolazione riguardano:

1) la tipologia dell'immobile trasferito:

- deve trattarsi di una casa di abitazione avente caratteristiche non di lusso secondo i criteri di cui al DM 2 agosto 1969;

2) l'ubicazione dell'immobile:

- l'immobile deve essere situato nel comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;

3) l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune:

- l'acquirente non può risultare titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

4) la non possidenza di altri immobili acquistati con i benefici della prima casa:

- l'acquirente non può essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo o in generale con le agevolazioni prima casa che si sono succedute negli anni.

La dichiarazione di voler stabilire la propria residenza (punto 2) e le dichiarazioni di non possidenza (punto 3) devono essere rese in atto.

In presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla norma agevolativa il regime di favore si applica alla generalità dei soggetti, indipendentemente dalla nazionalità.

L'agevolazione "prima casa" spetta anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti e inabilitati, ovviamente in presenza di tutti i requisiti previsti, compreso quello della residenza.

Il comma 4 della nota II-bis) del Testo Unico Registro, al primo periodo stabilisce che "In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonchè una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte".

L'ultimo periodo del medesimo articolo precisa che "Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

Nel caso di alienazione dell'immobile e di acquisto entro un anno di un'altra casa di

abitazione in regime agevolato, l'acquirente può inoltre fruire di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto. In ogni caso l'ammontare del credito non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta per l'acquisto della nuova casa di abitazione.