

## Norme & Tributi

### Fisco

# Prima casa, il termine di due anni per la vendita si applica ai rogiti 2024

## Imposte indirette

La manovra 2025 raddoppia il tempo per cedere la dimora «preposseduta»

Coinvolti anche i soggetti per i quali i 365 giorni non sono scaduti al 31 dicembre

Pagina a cura di  
**Angelo Busani**

Esteso a due anni (e non più a un solo anno) il periodo entro il quale, chi compra un'abitazione con l'agevolazione "prima casa" avendo già la proprietà di un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione, può vendere o donare l'abitazione "preposseduta" e non decadere dall'agevolazione "prima casa" richiesta per il nuovo acquisto. È questa una novità che deriva dalla legge di Bilancio in vigore dal 1° gennaio 2025 (legge 207/2024, articolo 1, comma 116).

L'agevolazione "prima casa" consiste nell'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4% e dell'imposta di registro dal 9 al 2% (oppure, nel caso di successione ereditaria, nell'abbattimento alla misura fissa di euro 200 cadauna delle imposte ipotecaria e catastale, altrimenti dovute con la complessiva aliquota del 3 per cento).

La legge concede tale beneficio compete a condizione che:

- oggetto di acquisto sia un'abitazione non censita nelle categorie catastali A/1 (appartamento di lusso), A/8 (villa) o A/9 (castello o palazzo monumentale);
- la residenza dell'acquirente (o il luogo nel quale egli svolge la sua attività di lavoro o di studio) sia nel Co-

mune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato;

- l'acquirente non abbia la titolarità esclusiva (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto agevolato;
- l'acquirente non abbia la titolarità, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa".

Quanto a quest'ultimo requisito, la legge consente che la situazione di "impossibilità" possa anche non

**Chi ha un'altra abitazione nello stesso Comune (anche acquisita senza bonus) deve dimetterla prima del nuovo atto**

sussistere nel momento del nuovo acquisto: è concesso infatti che l'impossibilità sia conseguita anche posteriormente al nuovo acquisto (vendendo o donando la casa preposseduta): il periodo concesso per conseguirla era, fino al 31 dicembre 2024, di un anno a far tempo dalla data nuovo acquisto (questa possibilità era infatti definita con l'espressione «alienazione infrannuale postuma») mentre, per effetto della legge finanziaria per il 2025, il periodo concesso diventa di due anni (quindi, diventa una «alienazione infrabiennale postuma»).

Beneficia di questa novità chi stipula un rogito dal 1° gennaio 2025 in avanti, ma anche chi, avendolo stipulato nel 2024, al 31 dicembre 2024 sia alle prese con il decorso non an-

cora compiuto dei 365 giorni successivi alla data del rogito di acquisto (in pratica, ciò vale per i rogiti stipulati dal 2 gennaio 2024 compreso in poi). Non ne può invece beneficiare il contribuente che abbia già subito il decorso dell'anno "di grazia" nel corso del 2024 e non abbia provveduto all'alienazione della casa preposseduta.

Bisogna, a questo punto, fare un'importante precisazione su una questione che è spesso oggetto di grande confusione. La normativa in tema di prima casa richiede un doppio requisito di impossibilità. Infatti, per conseguire il beneficio, occorre:

- 1 non avere un'altra casa nel medesimo Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;
- 2 non avere un'altra casa, in qualunque Comune del territorio nazionale, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa.

Ebbene, la possibilità di alienazione postuma (annuale, fino al 31 dicembre 2024 e biennale successivamente) riguarda solo quest'ultimo requisito di impossibilità (e cioè quello relativo al fatto di non avere altre case acquistate con l'agevolazione prima casa, ovunque ubicate). Invece, il contribuente non può avvalersi dell'agevolazione prima casa quando effettua un nuovo acquisto se è proprietario di una casa, ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova quella oggetto del nuovo acquisto, che non sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa: se il contribuente intende avvalersi del beneficio fiscale per il nuovo acquisto, la casa preposseduta deve essere necessariamente alienata prima del nuovo acquisto, in quanto non è appunto possibile avvalersi, in questa ipotesi, della possibilità di alienazione postuma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Autoliquidazione per ogni atto Scende il prelievo sugli acconti

### Il decreto delegato

La minore tassazione delle caparre confirmatorie tutela la loro funzione

Angelo Busani

Con il 1° gennaio 2025 scatta la riforma della legge di registro, disposta dal Dlgs 139/2024, attuativo della delega fiscale. L'autoliquidazione dell'imposta, dal punto di vista procedurale, e la riduzione dal 3 allo 0,5% dell'aliquota per le somme versate come acconto del prezzo, sotto il profilo sostanziale, sono le novità di maggior impatto nell'ambito della legge di riforma.

L'imposta di registro è stata storicamente prelevata con un procedimento in quattro fasi: presentazione all'ufficio dell'atto da registrare, liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio, pagamento dell'imposta ad opera del contribuente e, infine, l'effettuazione della registrazione.

Dato che gli atti notarili sono filtrati da un professionista affidabile, con il Dlgs 463/1997 venne effettuata una prima radicale riforma, prevedendo che la loro registrazione fosse effettuata mediante autoliquidazione, responsabilizzando il notaio rogante: spetta al notaio calcolare e pagare l'imposta, con ciò ottenendo la registrazione dell'atto ma assumendo responsabilità per l'eventuale maggior imposta che l'ufficio reputi dovuta (mediante un avviso da notificare in

60 giorni e che il notaio deve pagare entro 15 giorni dalla sua ricezione).

In seguito, con il Dpr 404/2001, considerando la facilità del calcolo dell'imposta dovuta per il contratto di locazione, se ne facoltizzò la registrazione telematica (peraltro obbligandola nel caso dei contribuenti alle prese con un numero consistente di contratti da registrare). Venne poi la volta dell'obbligo di registrazione telematica gravante (Dl 1/2012) sui mediatori immobiliari, con riferimento alle "proposte accettate" o ai contratti preliminari stipulati a seguito della loro attività.

Con la riforma del 2024 si chiude, dunque, quasi definitivamente (tranne che per gli atti giudiziari), la secolare tradizione del pagamento dell'imposta di registro solo dopo che ne sia stata effettuata la liquidazione da parte dell'ufficio. In sostanza, per registrare qualsiasi atto si dovrà preventivamente autoliquidare e pagare l'imposta di registro applicabile. Il rischio è che, in caso di errata autoliquidazione, l'ufficio notifici al contribuente un avviso di liquidazione della maggior imposta dovuta, unitamente alla sanzione del 30 per cento su detto maggior importo, da pagarsi entro 60 giorni (il rispetto di questo termine comporterà peraltro la riduzione a un terzo della predetta sanzione).

Inoltre, nella legislazione vigente fino al 31 dicembre 2024 in tema di fiscalità del contratto preliminare era disposta una differenziazione tra la tassazione degli acconti di prezzo (con aliquota del 3%) e quella applicabile alle caparre confirmatorie (con

aliquota dello 0,5%). A fare eccezione sono le situazioni rilevanti ai fini Iva, per cui l'imposta di registro degrada alla misura fissa di euro 200: in ogni caso se è pattuito un acconto e anche nel caso in cui sia pattuita una caparra confirmatoria espressamente qualificata anche come acconto del prezzo.

Fuori dal campo Iva, dunque, finora la maggior tassazione degli acconti rispetto alle caparre ha sempre provocato, nella quotidianità della contrattazione preliminare, una notevole distorsione rispetto alla linearità che conseguirebbe a una loro "normale" configurazione civilistica: e cioè, la clausola che naturalmente prevederebbe una caparra confirmatoria veniva alterata - per mere ragioni di risparmio fiscale - diventando la patteggiatura di un acconto e con ciò abbandonando la funzione rafforzativa che discende dalla caparra. Funzione, quest'ultima, rappresentata da un lato dalla perdita della somma pagata come caparra da parte di chi l'abbia corrisposta e poi si renda inadempiente; d'altro lato, dal diritto a ottenere la restituzione, in misura raddoppiata, della somma data a titolo di caparra da chi subisca l'inadempimento della controparte.

Per questo motivo la legge di riforma ha inteso rimediare tassando anche l'acconto con l'aliquota dello 0,5 per cento. Inoltre, la riforma finalmente ha espressamente sancito anche il principio che la tassazione del preliminare non può eccedere quella che sarà applicata al contratto definitivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**DALL'IVA ALLA CRISI D'IMPRESA  
I LABORATORI CERTIFICATI**  
Percorsi a numero chiuso riservati ai professionisti che vogliono specializzarsi su un certo tema o istituto: sono i

Laboratori professionali certificati, che spaziano dall'Iva alla crisi d'impresa, dal trust al Terzo settore all'M&A.  
**sole24oreformazione.it/  
laboratori-professionali**

### Le altre novità in breve

La legge di riforma dell'imposta di registro reca diverse modifiche alla normativa in vigore fino al 31 dicembre 2024: a volte per innovarla ma, più spesso, per prevedere in modo esplicito soluzioni che contribuenti e uffici già praticano, derivandole in via interpretativa.

#### 1 CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

Viene esplicitamente introdotta nella legge di registro la menzione degli **atti di cessione della volumetria**, prima non contemplati. Dopo un *bailamme* interpretativo durato diversi anni e che vedeva fronteggiarsi la tesi dell'atto di natura immobiliare (sostenuta dall'Agenzia e da qualche magistratura) alla tesi dell'atto di natura mobiliare (alla fine accolta dalla Cassazione), già anteriormente alla riforma del 2024 era pacificamente quest'ultima la soluzione adottata. La riforma, dunque, la cristallizza in modo esplicito, disponendone la tassazione con **l'aliquota del 3%** (e **l'imposta ipotecaria in misura fissa**).

#### 2 CESSIONE DI AZIENDE

La legge di riforma esplicitamente sancisce che, se sono previsti prezzi specifici per le **diverse componenti del compendio aziendale** oggetto di cessione (immobili, mobili, avviamento, marchi, brevetti, crediti, eccetera), a ciascun segmento di prezzo corrisponde l'aliquota



d'imposta appropriata. In particolare, viene previsto che se il compendio ceduto comprende **diritti di credito**, per essi si applica l'aliquota dello **0,5%** (soluzione che era contestata da taluni uffici, i quali invero pretendevano di applicare il 3 per cento). Questa esplicita indicazione della legge di riforma evidentemente serve come solido argomento per dare consistenza all'opinione che sosteneva l'appropriatezza, già in base alla legislazione vigente fino al **31 dicembre 2024**, della tassazione con l'aliquota dello 0,5 per cento.

#### 3 RENDITE E USUFRUTTI

Quando il tasso degli interessi legali scese sotto la soglia del 2,5% (vigente fino al 31 dicembre 2024 e che si abbassa al 2% dal 1° gennaio

2025) si produsse un risultato imprevisto (vale a dire una base imponibile *monstre*) in ragione del calcolo matematico da effettuare al fine di determinare la base imponibile per la tassazione di rendite e usufrutti. Si pensi all'ipotesi in cui sia condannato il soggetto autore di un fatto illecito, quale una prestazione sanitaria malriuscita: nel 2021, la previsione di una rendita vitalizia di 2mila euro al mese a favore di un 60enne provocava un risultato imponibile di 144 milioni di euro (sic!). Con la legge di riforma si interviene, dunque, su questa possibile stortura, stabilendo che il calcolo di questa base imponibile, qualora il tasso legale scenda sotto il 2,5%, si debba comunque effettuare utilizzando l'aliquota del 2,5 per cento.

**ACB** Academics & Consultants for Business

**IMPOSTE DI SUCCESSIONE  
E DONAZIONE**

**NOVITÀ IN VIGORE DA  
GENNAIO 2025**

16 GENNAIO 2025 h. 16:30 - 19:30

In occasione del suo 25° anniversario, ACB apre ad un numero ristretto di partecipanti esterni la partecipazione agli incontri, in modalità webinar, del ciclo "Esperienze professionali a confronto" solitamente riservato ai professionisti degli ACB Member.

Per informazioni, costi e iscrizioni, scrivere a: [eventi@acbgroupp.com](mailto:eventi@acbgroupp.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA