
Imposte più contenute per l'acquisto della prima casa

Agevolazioni

IL Sole 24 Ore | COMPRARE CASA SENZA RISCHIARE DI FARE ERRORI | 26 OTTOBRE 2022 | Angelo Busani

agevolazioni

È concesso un notevole beneficio fiscale a chi può avvalersi della cosiddetta agevolazione per l'acquisto della “prima casa”. Essa consiste, a seconda dei casi, nell'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4 per cento e dell'imposta di registro dal 9 al 2 per cento.

I requisiti soggettivi Perché all'acquisto della “prima casa” sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che: il venditore sia 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.

L'imponibilità A quest'ultimo riguardo, occorre precisare che: 1 è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (oppure ristrutturatrice) che venda in corso di costruzione o di ristrutturazione oppure che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di cinque anni;

2 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;

3 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;

4 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 precedenti (dall'1 al 3); è il caso, ad esempio, della abitazione venduta da una società che non l'abbia né costruita né ristrutturata. Occorre poi notare che, mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota Iva si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta proporzionale di registro nelle quali ci si avvale dell'agevolazione “prima casa”, l'aliquota del 2 per cento si applica al valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5. Il risultato pratico è che in quest'ultimo caso la tassazione è assai inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della “prima casa” imponibile a Iva.

I presupposti Per ottenere l'agevolazione “prima casa”, deve ricorrere una pluralità di presupposti:

1 oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in catasto nelle categorie del gruppo catastale A diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9, che sono quelle in cui sono comprese le abitazioni di maggior pregio (nonché dalla categoria A/10, nella quale sono compresi gli uffici);

2 la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata: nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro diciotto mesi dalla data del rogito d'acquisto); oppure: nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio; oppure: nel Comune in cui ha sede il datore di lavoro dell'acquirente, se si tratta di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro; oppure: in qualsiasi Comune italiano, se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case sul territorio italiano;

3 nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare: di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto; di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni “prima casa” via via vigenti nel nostro Paese dalla legge 168/1982 in avanti.

A quest'ultimo riguardo, va precisato che se l'acquirente si trovi nella titolarità di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione “prima casa”, è possibile compiere comunque un nuovo acquisto con l'agevolazione “prima casa”, ma a condizione che la casa già posseduta venga alienata entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato. © RIPRODUZIONE RISERVATA