

Due anni di tempo per i requisiti prima casa

Agevolazioni

Per alienare la precedente prima casa a disposizione 24 mesi, anziché 12

La modifica della legge di Bilancio non riguarda l'altra casa nel Comune

Angelo Busani

Chi compra una casa avendo già la proprietà di un'altra abitazione acquistata con la medesima agevolazione, avrà tempo due anni (e non più un solo anno) per vendere o donare l'abitazione "preposseduta" e poter beneficiare dell'agevolazione "prima casa" effettuando il nuovo acquisto. Si tratta di una novità che deriva dalla legge finanziaria per il 2025, in vigore dal 1° gennaio 2025 (articolo 1, comma 116).

La normativa in tema di "prima casa" dispone un beneficio consistente 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 delle imposte ipotecaria e catastale, altrimenti dovute con la complessiva aliquota del 3%). Tale beneficio compete a condizione che:

a) l'abitazione oggetto di acquisto non sia classata nelle categorie catastali A/1 (appartamento di lusso), A/8 (villa) o A/9 (castello o

palazzo monumentale);

b) l'acquirente sia residente nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto (oppure che l'acquirente svolga la sua attività di lavoro o di studio in tale Comune);

c) l'acquirente non sia titolare esclusivo (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;

d) l'acquirente non sia titolare, 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".

Con riguardo a quest'ultimo requisito, la legge consente che la situazione di "impossidenza" possa anche non sussistere nel momento del nuovo acquisto e che possa essere conseguita anche posteriormente (vendendo o donando la casa preposseduta): il periodo concesso per conseguirla era, fino al 31 dicembre 2024, di un anno a far tempo dal nuovo acquisto (questa possibilità era infatti definita con l'espressione "alienazione infrannuale postuma") mentre, dal 1° gennaio 2025, è di due anni (quindi, diventa "alienazione infrabiennale postuma").

Di questa novità beneficia quindi chi stipulerà 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 dei 365 giorni successivi alla data del rogito di acquisto. 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.

È bene precisare che la normativa in tema di prima casa richiede, come sopra illustrato, un doppio requisito di impossidenza: infatti, per conseguire il beneficio, occorre sia non avere un'altra casa nel medesimo Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto, sia 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 riguarda solo quest'ultimo requisito di impossidenza (e cioè quello relativo al fatto di non avere altre case acquistate con l'agevolazione prima casa). Invece, il contribuente non può avvalersi dell'agevolazione prima casa quando effettua un nuovo acquisto se è proprietario di una casa, non acquistata con l'agevolazione, ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova quella oggetto del nuovo acquisto: se il contribuente intende avvalersi del beneficio fiscale per il nuovo acquisto, questa casa preposseduta deve essere alienata prima del nuovo acquisto, in quanto non è appunto possibile avvalersi, in questa ipotesi, della possibilità di alienazione postuma.