

L'acquisto dell'immobile

LE AGEVOLAZIONI

Iva e registro al minimo
per comprare la prima casaLa residenza
va trasferita
entro 18 mesi
dalla data
del rogitoPAGINA A CURA DI
Angelo Busani

■ L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consiste principalmente, a seconda dei casi, nell'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4% e dell'imposta di registro dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing).

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.

A quest'ultimo riguardo, occorre precisare che:

① è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o 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 1) e 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 (quella del 4%, se si tratta di acquisto della "prima casa") 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% si applica al valore risultante dalla moltiplicazione dell'rendita catastale per il coefficiente 115,5 (con il risultato pratico che la tassazione è assai inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della "prima casa" imponibile a Iva).

Per ottenere l'agevolazione "prima casa" (di cui si può beneficiare, oltre che per l'acquisto della piena e della nuda proprietà, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione) deve ricorrere una pluralità di presupposti:

■ oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in catasto nelle categorie del gruppo catastale A diverse dalle categorie A/1, A/8 e

I punti chiave

Il caso di un soggetto che compra casa a Roma

Trattamento tributario dell'acquisto precedente	Trattamento tributario del nuovo acquisto nel 2016	Com'era fino al 31 dicembre 2015
È GIÀ PROPRIETARIO DI UNA CASA A ROMA		
Acquistata con l'agevolazione «prima casa»	Spetta l'agevolazione «prima casa» se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto	Spettava l'agevolazione «prima casa» se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
Non acquistata con l'agevolazione «prima casa»	L'agevolazione «prima casa» spetta solo se la casa precedentemente acquistata sia alienata prima del nuovo acquisto	Spettava l'agevolazione «prima casa» se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
È GIÀ PROPRIETARIO DI UNA CASA A MILANO		
Acquistata con l'agevolazione «prima casa»	Spetta l'agevolazione «prima casa» se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto	Spettava l'agevolazione «prima casa» se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
Non acquistata con l'agevolazione «prima casa»	Spetta l'agevolazione «prima casa» e la casa precedentemente acquistata può non essere alienata	Spettava l'agevolazione «prima casa» e la casa precedentemente acquistata poteva non essere alienata
NON È PROPRIETARIO DI NESSUNA CASA		
	Spetta l'agevolazione «prima casa»	Spettava l'agevolazione «prima casa»

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);

■ la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata:

- nel Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro 18 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;

■ 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" vigenti 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

Legge di Stabilità. Più tempo per alienare come «risposta» alla crisi del mercato

La vecchia abitazione agevolata si vende entro un anno

■ Per effetto della legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 55), l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" spetta anche all'acquirente che già sia proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la medesima agevolazione, a condizione che quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto; il beneficio fiscale non spetta invece a chi compra una casa ubicata in un Comune nel quale il compratore stesso già abbia la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne

applicata l'agevolazione "prima casa"), anche se essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

Infatti, fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" né il compratore che fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune né il compratore che fosse proprietario di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa" (in entrambi i casi il contribuente in questione era "costretto" a vendere l'abitazione preposseduta, se avesse vo-

luto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto).

Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere:

■ se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione "prima casa", egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

■ se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata

con l'agevolazione "prima casa", ubicata in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà (né prima né dopo il nuovo acquisto agevolato);

■ se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può bensì compiere un

nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

■ se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA