

Angelo Busani

# La rincorsa alla prima casa e lo slalom tra i requisiti

**L**a quotidiana esperienza professionale insegna che la grandissima parte degli acquisti immobiliari effettuati da persone fisiche hanno per oggetto unità immobiliari a uso abitativo per le quali è richiedibile l'agevolazione "prima casa". Raro è il caso in cui un privato compri una "seconda casa" (ipotesi che si verifica quasi solo quando oggetto di acquisto sono abitazioni di villeggiatura), ancora più raro è il caso in cui la persona fisica acquisti un immobile strumentale (un negozio o un ufficio), in quanto in queste ipotesi normalmente si predilige un'intestazione societaria.

Vale la pena, allora, di riflettere sui presupposti e i meccanismi innescati da questa misura che resta lo sconto fiscale più significativo in caso di acquisto di immobili. Si tratta di un incentivo di indubbio interesse, specie se il venditore dell'abitazione è un soggetto privato o un'impresa che cede l'abitazione in regime di esenzione da Iva, in quanto, se la cessione dell'appartamento non è imponibile a Iva, il carico fiscale è sensibilmente inferiore. Questa è indubbiamente una stortura nota da tempo (ma a cui nessuno pone rimedio) che sfavorisce nettamente le vendite delle imprese, specie in un'epoca, come l'attuale, nella quale le imprese di costruzione proprio non hanno il vento in poppa.

Ad esempio, ipotizzando la vendita di un'abitazione (del valore catastale di 150mila euro) per il prezzo di 500mila euro, nel caso di vendita imponibile a Iva il carico fiscale del rogito d'acquisto è di 20.920 euro mentre, nel caso di rogito cui si applichi l'imposta di registro, l'importo delle imposte da pagare è di 3.100 euro (che si riduce a 2.350 euro nel caso di acquisto in leasing). Infatti, l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consiste:

- 1 se il venditore è un'impresa che effettua una cessione imponibile a Iva, nella riduzione dell'Iva dal 10 al 4%;
- 2 se il venditore è un privato (o un'impresa che effettua una cessione Iva-esente), nella riduzione dell'imposta di registro dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto tramite un contratto di leasing).

Mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota (del 4%) si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta proporzionale di registro in cui ci

si avvale dell'agevolazione "prima casa", l'aliquota del 2% (o dell'1,5% nel caso di acquisto in leasing) si applica al valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5.

Per avere la "prima casa" serve una pluralità di presupposti:

- 1 oggetto di compravendita deve essere un'abitazione del gruppo catastale A, ma non in categoria A/1, A/8 e A/9;
- 2 la casa 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); oppure nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio; o, ancora, 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 ancora in qualsiasi Comune italiano (se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case in Italia);
- 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 nel territorio del Comune in cui è

## IL «MULTIPLICATORE»

La pluralità delle situazioni consente in certi casi di massimizzare i vantaggi

situata la casa oggetto di acquisto e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" via via vigenti nel nostro Paese dalla legge 168/1982 in avanti.

Lo sconto è così conveniente che, in ogni famiglia, si cerca di approfittarne in una pluralità di occasioni. È vero che una persona fisica non può acquistare una "prima casa" se già ne possiede un'altra. Tuttavia, con una oculata strategia, si può giungere, di fatto, a moltiplicare gli acquisti agevolati: ad esempio, si può procedere prima intestando una casa al marito e poi, in sede di secondo acquisto, alla moglie. Se poi in arrivo c'è una terza abitazione, senza vendere le altre due, la si può intestare a un figlio. Ancora, se marito e moglie hanno acquistato insieme la prima casa, si può legittimamente procedere con la vendita o la donazione della quota di proprietà dall'uno all'altro coniuge per poter avere di nuovo lo sconto.

Non sarebbe azzardato, allora, mettere in cantiere una sorta di "tagliando" all'agevolazione, per razionalizzarne la disciplina e non penalizzare ingiustamente chi ha la "sfortuna" di non poterne moltiplicare gli effetti.