

Compravendite e affitti

Un set di sconti sull'acquisto della casa

La Stabilità 2016
aggiorna le regole
per i rogiti
ad aliquota ridotta

PAGINE A CURA DI
Angelo Busani

Sconto fiscale per chi acquista la prima casa. Infatti, al ricorrere di determinati presupposti, la tassazione del contratto di acquisto di una abitazione viene diminuita rispetto a quella ordinariamente applicabile. È questa la cosiddetta "agevolazione per l'acquisto della prima casa" la quale consiste, a seconda dei casi:

a) nel caso di un contratto imponibile a Iva, nell'abbattimento dell'aliquota dal 10 al 4 per cento;

b) nel caso di un contratto soggetto a imposta proporzionale di registro, nell'abbattimento dell'aliquota 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:

a) è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che:

■ sia effettuata nel periodo in

cui l'immobile è in corso di costruzione o di ristrutturazione; oppure che:

■ abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di 5 anni;

b) 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 5 anni, ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'Iva alla vendita in questione;

c) 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 5 anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'Iva alla vendita in questione;

d) non può mai essere im-

ponibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione dall'imposta) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nelle precedenti lettere dalla a) alla c) (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 non al prezzo pattuito, ma al valore catastale (risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5). Il risultato pratico è che, a

Le condizioni

Il beneficio fiscale

Per i contratti soggetti a Iva l'aliquota passa dal 10 al 4 per cento. Nel caso, invece, di un contratto assoggettato a imposta proporzionale di registro, l'aliquota scende dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato tramite di un contratto di leasing). Perché all'acquisto della "prima casa" sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che o il venditore sia un soggetto "privato" o che il venditore, pur essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva. Ma è sempre soggetta a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) effettuata entro 5 anni dal termine dei lavori

parità di prezzo d'acquisto, la tassazione con l'imposta di registro 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 **nuda proprietà**, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione nonché per l'acquisto di quote di **comproprietà**) deve ricorrere una pluralità di presupposti:

a) 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);

b) 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 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;

c) 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 Co-

mune 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.