



IL PROBLEMA DELLA SETTIMANA
Agevolazioni

Fisco leggero sull'abitazione

I requisiti «prima casa» riducono registro, Iva e ipocatastali

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani
Elisla Luni

L'acquisto di un'abitazione con le agevolazioni "prima casa" comporta un considerevole risparmio sulle imposte dovute (l'imposta di registro, Iva, Imposta ipotecaria e Imposta catastale) in sede di rogito di acquisto.

La normativa di riferimento è contenuta nella nota Ibis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr-26/arie/06, n.31 (l'Testamento dell'imposta di registro), nella quale sono indicate anche le presunte (oggettive), riguardanti l'immobile e i soggetti, riguardanti l'acquirente richiesti.

Requisiti oggettivi

L'abitazione oggetto di acquisto:
1) non deve essere una "casa di abitazione di lusso" (si veda il decreto del ministro del Lavoro pubblicati a agosto 1969);
2) deve essere ubicata nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza, sportiva, di studio o di volontariato; 3) se si tratta di acquirente trasferito al centro per motivi di lavoro nel Comune in cui ha la sede o nel Comune in cui si acquista, il soggetto da cui l'acquirente stesso dipende (articolo 1, lettera a), nota Ibis).

Particolari facilitazioni sono riconosciute ai cittadini italiani residenti all'estero, oppo-

Caso 1. I vincoli delle legge-ponte e della Tognoli

Posto auto, i limiti alla vendita separata

I box realizzati prima del '67, si possono vendere separatamente dall'alloggio?

I box o posti auto realizzati prima del 1 settembre 1967 (entrato in vigore della legge-ponte) sono "parcheggi ibridi". Non sono soggetti a particolari vincoli di destinazione ed edificabilità e, quindi, possono circolare liberamen-

te, ripartimenti alle forze di polizia. Infatti, l'immobile può essere ubicato in qualunque Comune del territorio nazionale. Non è pertanto richiesto che l'acquirente destini l'immobile ad "abitazione principale", così che si stabilisca la priorità. La stessa considerazione si applica anche in materia di "valore catastale", che si ritiene che l'immobile sia idoneo a essere utilizzato come "casa di abitazione". Pertanto, si possono acquistare con le agevolazioni anche immobili occupati da terzi (Cassazione n. 499/1997).

Requisiti soggettivi

Chi compra la "prima casa" non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel medesimo Comune in cui si trova l'immobile da acquistare (articolo 1, lettera b, nota Ibis).

Non permutare i beni abitativi in modo durevole e servitù o a ornamento di altro bene (articolo 877, comma 1, Codice civile) e quindi, per esempio, pertinenze dell'abitazione. Inoltre, l'agevolazione può essere riconosciuta una sola volta (articolo 1, comma 3, nota Ibis); quindi, se l'abitazione si acquista dopo due box, solo uno di questi può godere del beneficio (per l'altro si debbono invece pagare le imposte ordinarie).

La detrazione Irpef sui costi documentati

Caso 2. La detrazione Irpef sui costi documentati

Il nuovo garage può godere del 36%

Il box beneficia dello sconto Irpef del 36%?

La detrazione Irpef del 36% delle spese di strutturazione edilizia di cui all'articolo 11, commi 17-19 della legge n. 444/2007, spetta anche per l'acquisto di box pertinenziali ad abitazione di nuova costruzione. Pertanto, l'acquirente di un box può detrarre il 36%

box è tuttavia considerato un "parcheggio libero" se rientra in quelli costruiti in eccedenza rispetto agli spazi minimi richiesti. I box o posti auto soggetti alla "legge Tognoli" (legge 122/1986) sono "pertinenze bloccate" dell'abitazione a cui si riferiscono e pertanto non possono essere ceduti separatamente, aperta l'unità della pertinenza.

Il secondo riguarda la vendita di imposta, dato che nella maggior parte dei casi il "valore catastale" è molto inferiore al prezzo pattuito.

Le pertinenze

L'agevolazione in parola spetta anche per l'acquisto delle pertinenze della casa di abitazione (articolo 1, lettera b, nota Ibis). Non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel medesimo Comune in cui si trova l'immobile da acquistare (articolo 1, lettera b, nota Ibis).

La decadenza dalle agevolazioni comporta per il contribuente il pagamento delle maggiori imposte versate (b) della sanzione pecuniaria del 30% sulla differenza tra le maggiori imposte da versare e quelle pagate in misura agevolata; (c) degli gli interessi di mora.

LA DECADENZA

LE PERTINENZE

LE SANZIONI

REQUISITI OGGETTIVI

REQUISITI SOGGETTIVI

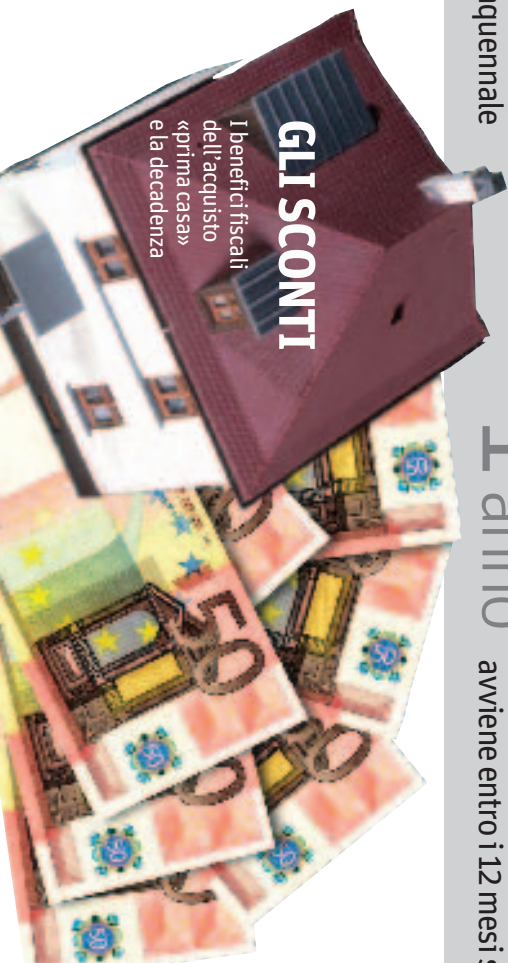
Il periodo concesso all'agenzia delle Entrate per contestare la perdita dei criteri

Il Sole 24 Ore
Lunedì 9 Marzo 2009

Il Sole 24 Ore
Lunedì 9 Marzo 2009

IL VINCOLO
Bonus a rischio nella cessione dell'alloggio in fraquinquennale

IL RIACQUISTO
Sconti salvi se il nuovo acquisto avviene entro i 12 mesi successivi



1 REQUISITI OGGETTIVI

L'abitazione deve essere "non di lusso" e deve essere ubicata nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui l'acquirente intende trasferirla entro 18 mesi dall'acquisto, o in cui svolge la propria attività dall'agevolazione.

1 REQUISITI SOGGETTIVI

L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel medesimo Comune in cui si trova l'immobile da acquistare, non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale con il coniuge, separatamente rispetto all'acquisto, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su abitazione acquistata con le agevolazioni

LE IMPOSTE AGEVOLATE

L'acquirente al rogito paga:
A Imposta di registro se l'atto non è soggetto ad Iva (anziché 7%); se l'atto è soggetto ad Iva (anziché 10%);
B Imposta fissa (anziché 2%)
C Imposta fissa catastale (anziché 1%)

LE PERTINENZE

L'agevolazione riguarda anche l'acquisto di pertinenze. Queste devono rientrare nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7 (solai, cantine, box, posti auto). Per ciascuna categoria, l'agevolazione può essere concessa una sola volta.

LA DECADENZA

Si verifica nel caso di mancanza dei requisiti dichiarati (e dunque di false attestazioni nel rogito) o nel caso di vendita infrakinquennale dell'immobile acquistato con l'agevolazione, salvo che entro un anno dalla vendita non si acquistino un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

LE SANZIONI

La decadenza dalle agevolazioni comporta per il contribuente il pagamento: a) delle maggiori imposte non versate; b) della sanzione pecuniaria del 30% sulla differenza tra le maggiori imposte da versare e quelle pagate in misura agevolata; c) degli interessi di mora.

Il Sole 24 Ore
Lunedì 9 Marzo 2009

IL RIACQUISTO
Sconti salvi se il nuovo acquisto avviene entro i 12 mesi successivi

Persi i benefici per il box ceduto prima del tempo

La legge estende le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" anche all'acquisto delle pertinenze (articolo 1, comma 3, nota Ibis). Il caso di maggior rilievo è senz'altro rappresentato dall'acquisto del box (o del posto auto) da adibire a pertinenza della casa di abitazione.

Pertinenza necessaria

È opportuno che il legame pertinenza tra box e appartamento venga evidenziato nel rogito di acquisto, soprattutto qualora il box sia acquistato separatamente rispetto all'appartamento. Pertanto, l'acquirente del box come pertinenza dell'abitazione non significa che esso debba restare per sempre legato all'abitazione che, quindi, il proprietario non può cedere/dedecisamente l'uno dall'altro. Ne è conferma l'articolo 818 del Codice civile: al primo comma esso dispone che «gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non diversamente disposto» e al secondo comma che «le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici».

Quindi, il proprietario di un appartamento e del box di pertinenza può vendere il box senza appartamento, oppure l'appartamento, senza box, e così spezzare il legame pertinenza tra i due beni. Tuttavia, soprattutto nel caso in cui si ceda l'appartamento senza box, è sempre bene specificare le sorti della pertinenza (dicendo per esempio che essa rimane a carico del venditore), onde evitare possibili vendicci tra i contraenti. A quanto detto fanno tuttavia eccezione i box che rientrano nell'ambito di applicazione di determinate leggi che prevedono

la decadenza deve acquisire, entro l'anno un altro immobile da adibire a «propria abitazione principale» e di conseguenza trasferire la residenza in Italia.

È opinione dominante, infatti, che il richiedente di abitazione sia titolare di abitazione principale con la propria abitazione. Al fine tributari, questo significa stabilire nel nuovo immobile la propria dimora abituale. Se, dunque, frequentamente dell'immobile acquistato con i benefici, infatti, è necessario, quindi, il notaio, questi-

zione del notaio, questi-

L'ACCERTAMENTO
È il periodo concesso all'agenzia delle Entrate per contestare la perdita dei criteri

IL DOCUMENTI

Premio parziale nell'uscipione
La Corte di cassazione con sentenza 16 dicembre 2008, n. 29371, si è pronunciata in disaccordo con un orientamento in precedenza espresso dalla stessa Corte (Cassazione n. 10802/2007), stabilendo che la disciplina delle agevolazioni "prima casa" è applicabile anche all'acquisto ereditario tramite usucapione. È, infatti, dato che la sentenza dichiarativa dell'uscipione viene equiparata, quanto alle imposte indirette, ai trasferimenti di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986, non si vede per quale ragione non si debba applicare la agevolazione che a tale articolo fanno riferimento. La Corte, tuttavia, limita il riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" alla sola imposta di registro, e non anche alle imposte ipotecaria e catastale.

Manca, infatti, nell'ambito delle norme in materia di imposte ipotecarie e catastali un espresso rinvio come quello di cui all'articolo 8, nota I bis, della Tariffa, parte prima.

Decadenza certa
L'agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 30/E del 1 febbraio 2008, ha ribadito che, per evitare la decadenza dalle agevolazioni a seguito di cessione infrakinquennale dell'immobile agevolato, nonché per beneficiare del credito di imposta, il nuovo acquisto deve riguardare altro immobile da adibire ad "abitazione principale". Restano pertanto esclusi tutti gli immobili che per loro natura non sono suscettibili di essere destinati a dimora principale del contribuente.

L'esperto risponde
DIRETTORE RESPONSABILE
Saverio Padula
A cura di Antonella Moro

da sul punto: Cassazione, 2009/2009. Commissione tributaria regionale di Campania, n. 227/09/2008). La circostanza che l'altro coniuge acquista in regime di comunione in seguito a quel che in cui è ubicato l'immobile, non impedisce il riconoscimento del beneficio per l'intero acquisto.

Comunione legale ad ampio spettro

Il periodo concesso all'agenzia delle Entrate per contestare la perdita dei criteri

Il periodo concesso all'agenzia delle Entrate per contestare la perdita dei criteri