

Rogiti con lo sconto per la «prima casa»: slalom tra i paletti di Fisco e giudici

I REQUISITI PER L'AGEVOLAZIONE

PAGINE A CURA DI

Angelo Busani

È una delle agevolazioni più utilizzate, tant'è vero che appare nella maggior parte dei rogiti per l'acquisto di abitazioni. La «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;
- 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 più di 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'indicazio-

ne dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nei tre punti precedenti. È il caso, ad esempio, dell'abitazione venduta da una società che non l'abbia costruita né ristrutturata.

Mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota (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 della rendita catastale per il coefficiente 115,5. Il risultato è che la tassazione è assai inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della prima casa imponibile a Iva.

Dell'agevolazione prima casa 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. Per

ottenerla, deve ricorrere una pluralità di presupposti:

- 1 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 (case signorili, ville, castelli), nonché A/10 (uffici);
- 2 la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata, in alternativa:
 - 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);
 - nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio;
 - 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;
 - in qualsiasi Comune italiano, se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case sul territorio italiano;
- 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 (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 via via vigenti dalla legge 168/1982 in poi.

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.

LE NORME E LA PRASSI

Principali disposizioni e istruzioni per l'acquisto agevolato della prima casa

- Articolo 10, comma 1, n. 8-bis - n. 21 e 26 Tabella A, parte II Dpr 633/1972
- Articolo 1 della tariffa parte prima, Dpr 131/1986
- Articolo 1, comma 55, legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015)
- Circolare 22/E/2013
- Circolare 2/E/2014
- Circolare 12/E/2016
- Circolare 27/E/2016
- Risoluzione 49/E/2015
- Risoluzione 53/E/2017
- Risoluzione 107/E/2017