

DISCIPLINA DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE

tabelle basate sulla [Circolare n. 19\E del 1 marzo 2001](#) dell'Agenzia delle Entrate

a cura del Notaio **Paolo Giunchi**

Tabella 1

Per primo acquisto si intende quello che ha scontato l'imposta agevolata; deve essere a titolo oneroso

Per secondo acquisto quello, agevolato, da effettuarsi entro un anno dall'alienazione del primo

Primo acquisto agevolato	Alienazione dell'immobile oggetto del primo acquisto	Secondo acquisto agevolato	Condizioni pretese dalla circolare per l'ottenimento del credito e da inserire nel secondo acquisto agevolato o da produrre all'ufficio
Atto Aliquota iva prima casa	A titolo oneroso o a titolo gratuito	Può essere anche un contratto di appalto. In tal caso il credito nasce al momento della consegna dell'immobile	<ul style="list-style-type: none"> - richiesta del beneficio; - estremi atto acquisto; - ammontare I.V.A. agevolata;
Atto Imp.registro prima casa	Id	Id	<ul style="list-style-type: none"> - richiesta del beneficio; - estremi atto acquisto; - ammontare imposta registro agevolata; - estremi atto alienazione.
Atto Acquisto da impresa costruttrice assoggettato ad imposta agevolata diversa da quella prevista per la "prima casa"	Id	Id	<ul style="list-style-type: none"> - richiesta del beneficio; - estremi atto acquisto; - ammontare imposta agevolata; - dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto all'agevolazione alla data dell'assegnazione;
Atto	Id	Id	

Assegnazione da parte di cooperativa edilizia in data posteriore al 22 aprile 1982 .			- fatture I.V.A.; - estremi atto alienazione.
Edificazione di prima casa contratto di appalto in data posteriore al 22 aprile 1982 .	Id	Id	- richiesta del beneficio; - estremi atto di acquisto; - ammontare imposta agevolata; - dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto all'agevolazione alla data dell'appalto; - fatture I.V.A.; - estremi atto alienazione.

Nota (1) :

Nella qual data dovrà essere "dimostrato" il possesso dei requisiti; non è richiesta dimostrazione dell'avvenuta consegna.

Tabella 2

(elaborate da uno studio del Notaio Luigi Bellini)

Requisiti

dal 24 aprile 1982 al 30 giugno 1984

Ai trasferimenti di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuati da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione nei confronti di persone fisiche è applicata l'imposta di registro nella misura ridotta del 2 per cento e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa a condizione che **nell'atto di trasferimento il compratore dichiari, a pena di decadenza:**

- a. di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel comune di residenza o in quello, se diverso, ove svolge la propria attività prevalente;
- b. di adibirla a propria abitazione;
- c. di non avere usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma.

dall'1.1.1985 al 7.2.1985

E' stabilito che i trasferimenti a titolo oneroso, effettuati a favore di persone fisiche da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'art. 13 della legge 2 luglio

dall'8.2.1985 al 31.12.1991

E' stabilito che i trasferimenti a titolo oneroso, effettuati a favore di persone fisiche da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'art. 13 della legge 2 luglio

1949, n. 408, e successive modificazioni, indipendentemente dalla data della loro costruzione, sono soggetti all'imposta di registro del 2 per cento ed alle imposte fisse ipotecarie e catastali, a condizione che:

1. l'immobile acquistato sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha la propria residenza, o se diverso, in quello in cui svolge la propria attività;

2.	nell'atto di acquisto il compratore dichiara, a pena di decadenza:	a.	di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione nel comune ove è situato l'immobile acquistato;
		b.	di volerlo adibire a propria abitazione ;
		c.	di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma.

1949, n. 408, e successive modificazioni, indipendentemente dalla data della loro costruzione, sono soggetti all'imposta di registro del 2 per cento ed alle imposte fisse ipotecarie e catastali, a condizione che:

1. l'immobile acquistato sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha la propria residenza, o se diverso, in quello in cui svolge la propria attività;

2.	nell'atto di acquisto il compratore dichiara, a pena di decadenza:	a.	di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione nel comune ove è situato l'immobile acquistato;
		b.	di volerlo adibire a propria abitazione;
		c.	di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma.

dal 1.1.1992 al 21.1.1992

Dal 1° gennaio 1992 si applicano le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 dell'art. 2 del d.l. n. 12/85 - legge n. 118/85 e modificazioni, "a condizione che nell'atto di acquisto il compratore dichiara, a pena di decadenza:

a.	di non possedere nel territorio dello stato altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad uso di abitazione;
b.	di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dall'art. 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, e dall'art. 2 del d.l. n. 12 del 1985, nonché di quelle previste dal presente comma.

Dal tenore della disposizione è evidente che le predette dichiarazioni sono in aggiunta alle condizioni ed alle dichiarazioni previste dai provvedimenti richiamati.

dal 22.1.1992

Si confermano le precedenti disposizioni, si elimina come condizione la non possidenza di altro fabbricato ad uso di abitazione nel territorio dello stato e si aggiunge la "condizione che nell'atto di acquisto il compratore dichiara, a pena di decadenza, oltre quanto previsto nelle predette disposizioni, di non aver già usufruito delle agevolazioni previste" da tutte le norme agevolative che si sono succedute nel tempo relative alla "prima casa" e da quelle di cui al presente comma

dal 25.7.1992

Si ripetono le condizioni di cui ai precedenti provvedimenti con l'aggiunta della specificazione dopo le parole "di non aver già usufruito" "quale acquirente".

dal 25.3.1993

Conferma la validità degli atti, dei provvedimenti, degli effetti e dei rapporti sorti in vigore di tutti i decreti legge precedenti, non convertiti.
Richiama le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 dell'art. 2 del d.l. n. 12/85 - legge n. 118/85 a condizione che nell'atto di

	acquisto il compratore dichiara, a pena di decadenza:
	a. di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione;
	b. di volerlo adibire a propria abitazione principale.
<p>Anche se abbia già usufruito quale acquirente delle agevolazioni previste da tutte le precedenti norme e dal presente comma.</p> <p>Pertanto, con tale provvedimento è ammessa la reiterazione delle agevolazioni.</p> <p>Dal tenore della disposizione è evidente che le indicate condizioni sono in aggiunta alle condizioni ed alle dichiarazioni previste da provvedimenti richiamati.</p>	

dal 22 maggio 1993

<p>Inserisce la normativa in materia di "prima casa" nell'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 151, indicando le condizioni nella nota II-bis; esse sono:</p>	
a.	che l'immobile sia ubicato nel comune di residenza dell'acquirente o, se diverso, in quello in cui lo stesso svolge la propria attività, ovvero se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede l'impresa da cui dipende, ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano immigrato (sic) all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa su territorio italiano;
b.	che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara, a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato e di volerlo adibire a propria abitazione principale.

dal 22 luglio 1993

<p>Viene soppresso l'inciso "nel comune ove è situato l'immobile acquistato e di volerlo adibire a propria abitazione principale"</p>	
<p>La legge 28 dicembre 1995 n.549 (modificata dalla legge 23.12.2000 n.388), che ha riscritto la nota II-bis della tariffa allegata alla legge di registro</p>	
<p>Disciplina attualmente la materia</p>	

Tabella 3

Aliquote

	<i>Fino al 31.12.1986</i>	<i>Fino al 31.12.1999</i>	<i>Dall'1.1.2000</i>
Imposta di registro	2 per cento	4 per cento	3 per cento
	<i>Fino al 31.12.1988</i>	<i>Dall'1.1.1989</i>	
Imposta valore aggiunto	2 per cento	4 per cento	

Tabella 4

Imposte fisse

<i>Periodo di riferimento</i>	<i>Imposta</i>
dal 28.5.1978 al 31.12.1982	£ 20.000
dal 1.1.1983 al 1.10.1989	£ 50.000
dal 2.10.1989 al 21.5.1993	£ 100.000
dal 22.5.1993 al 19.6.1996	£ 150.000
dal 20.6.1996 al 31.12.2001	£ 250.000
dal 01.1.2002	euro 129,00

Tabella 5

Cooperative edilizie

Norme di riferimento:

D.L. 31.10.1980, n. 693 convertito con L. 22.12.1980, n. 891;

D.L. 2.3.1989, n. 69 convertito con L. 2.6.1990, n. 165;

D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito con L. 26.2.1994, n. 133 .

dal 22.4.1982 al 31.12.1989	dall' 1.1.1990 al 31.12.1993	dall' 1.1.1994
<p>- Imposta di registro in misura fissa ove ricorrerono particolari requisiti oggettivi e soggettivi</p> <p>- I.V.A. 2% ove non ricorrerono tali requisiti ma l'assegnazione avesse ad oggetto casa di abitazione non di lusso ai sensi della legge 2 luglio 1949 n. 408</p> <p>- I.V.A. con aliquota ordinaria nelle altre fattispecie</p>	<p>- I.V.A. al 4 % ove l'assegnazione avesse ad oggetto casa di abitazione non di lusso ai sensi dell'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n.408</p> <p>- I.V.A. con aliquota ordinaria ove non sussista quanto sopra</p>	<p>- I.V.A. secondo le norme per l'acquisto "prima casa"</p>

Tabella 6

Formule: atto di acquisto agevolato che determina il credito di imposta

Precedente acquisto: assegnazione da cooperativa edilizia nel periodo fino al 30 dicembre 1993	Precedente acquisto da impresa costruttrice nel periodo dal 22 aprile 1982 al 22 maggio 1993	Precedente acquisto mediante contratto di appalto nel periodo dal 22 aprile 1982 al 22 maggio 1993
<p>La parte acquirente dichiara di effettuare il presente acquisto entro l'anno dalla vendita stipulata con atto in data di immobile acquisito per assegnazione da cooperativa edilizia con atto....., dichiarando altresì:</p> <p>che all'epoca dell'assegnazione sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che gli avrebbero dato diritto alla agevolazione "prima casa";</p> <p>che intende usufruire del credito di imposta di cui al comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.488 fino a concorrenza dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in occasione della detta assegnazione, pari a Lire.....; (ovvero ad</p>	<p>La parte acquirente dichiara di effettuare il presente acquisto entro l'anno dalla vendita stipulata con atto in data di immobile acquisito da impresa costruttrice con atto....., dichiarando altresì:</p> <p>che all'epoca dell'assegnazione sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che gli avrebbero dato diritto alla agevolazione "prima casa";</p> <p>che intende usufruire del credito di imposta di cui al comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.488 fino a concorrenza dell'imposta sul valore aggiunto, corrisposta in occasione del detto acquisto, pari a Lire.....;(ovvero ad Euro.... ovvero a Lire.....pari ad Euro...</p> <p>che in sede di registrazione di</p>	<p>La parte acquirente dichiara di effettuare il presente acquisto entro l'anno dalla vendita stipulata con atto in data di immobile acquisito per realizzazione in forza di contratto di appalto soggetto ad imposta sul valore aggiunto con aliquota ridotta , dichiarando altresì:</p> <p>che all'epoca della realizzazione sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che gli avrebbero dato diritto alla agevolazione "prima casa";</p> <p>che intende usufruire del credito di imposta di cui al comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.488 fino a concorrenza dell'imposta sul valore aggiunto, corrisposta in occasione del detto contratto di appalto, pari a Lire.....;(ovvero ad Euro.... ovvero a Lire.....pari ad</p>

Lire.....pari ad Euro...

che in sede di registrazione di questo atto verrà prodotta la relativa fatturazione;

che intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto

che non intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto

relativa fatturazione;

che intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto

che non intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto

che in sede di registrazione di questo atto verrà prodotta la relativa fatturazione;

che intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto ;

che non intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto